

# 香川県における住宅施策に係る指針

## (香川県住生活基本計画)

付録：統計調査等による本県の住宅の現状と将来推計

平成 20 年 3 月 香川県



## はじめに

住宅は、家族と暮らし、憩い、安らぐことのできるかけがえのない生活空間です。また、人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支え、都市や街並みを形づくる役割も果たしています。

県では、「香川県新世紀基本構想」に沿って、「みどり・うるおい・にぎわいの創造」の実現に向け、様々な施策を積極的に進めており、住宅施策については、「香川県住宅マスタープラン」に基づき、住宅・住環境の整備に取り組んでまいりました。

この度、総合的な住宅施策を推進するため、平成27年度を目標年次とした「香川県における住宅施策に係る指針（香川県住生活基本計画）」を策定しました。

この指針では、少子高齢化の進展や大都市への人口流出等により本県の人口が減少局面を迎えていることや、住宅総数が世帯数を大幅に上回り空き家が増加していることなどを踏まえ、これまでの建設中心の施策から、ストック重視・市場重視の施策への転換を図ることとしています。また、住宅施策の目標として、「良質な住宅ストックの形成」、「円滑な住み替えが可能な仕組みづくり」、「コンパクトで持続可能な居住地の形成」、「住宅セーフティネット機能の確保と強化」、「環境に配慮した取組みの促進」を掲げ、それぞれ指標と目標値を定めて施策の効果を検証することとしています。

今後、この指針に沿って、国や市町、関係機関との連携を図るとともに、県民や関係団体の皆様のご意見を伺いながら、安全で快適な暮らしづくりと活力あふれる地域づくりに取り組んでまいります。

また、住まいづくりの主役は、それぞれの住宅の所有者や、住まい手の一人ひとりです。県民の皆様には、真に豊かな住生活を営むことができる地域の実現を目指して、自発的な取り組みをお願いするものです。

指針の策定に当たり、貴重なご意見、ご指導を賜りました香川県における住宅施策に係る指針策定委員会の委員の皆様をはじめ、関係の方々に心から感謝いたします。

平成20年3月

香川県知事 真鍋 武紀



# 香川県における住宅施策に係る指針

## (香川県住生活基本計画)

香川県



# 目次

第1章	計画の目的と構成	1
	序論・目的・構成	
第2章	香川県における住宅事情の把握と現状分析	3
	1. 住宅施策に関連する、社会経済状況の本質的な変化について	
	2. 市町の現状認識と今後の取組みについて	
第3章	まちづくりから見た住宅施策	6
	現状と課題・まちの目標像・住宅施策の方向性	
第4章	福祉から見た住宅施策	8
	現状と課題・目標と住宅施策の方向性	
第5章	防災から見た住宅施策	9
	現状と課題・目標と住宅施策の方向性	
第6章	環境その他から見た住宅施策	10
	現状と課題、目標と住宅施策の方向性	
第7章	公的賃貸住宅施策	12
	現状と課題・基本的な考え方・住宅施策の方向性	
	公営住宅の供給の目標量の設定	
第8章	今後の住宅施策のあり方について	15
	視点ごとの整理を踏まえて・基本的な考え方（住宅・住環境のあり方）	
	住宅施策の目標	
第9章	住宅施策の推進に向けて（基本方針と目標）	18
	1 計画期間	
	2 施策についての基本的な方針	
	3 県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標	
	4 目標を達成するための基本的な施策	
	5 施策実施に向けて	
	用語の解説	23





## 第1章 計画の目的と構成

### 序論

我が国においては、少子高齢化の進展により、既に人口は減少に転じ、22世紀初頭には半減するとの予測もある。戦後、世帯構成の主流は夫婦と子の標準世帯であったが、今や、高齢者単身世帯や高齢者夫婦のみの世帯が多数を占めつつある。また、著しい経済成長が見込めない中、フリーター\*やニート\*も含め、収入の不安定な世帯が少なからず存在している。

さらには、平成17年2月の京都議定書の発効などを受け、環境対策は全世界の共通課題となっており、大量生産、大量消費から省資源、省エネルギー社会への移行が求められている。

このように、従来前提としてきた右肩上がりの経済状況が大きく転換している中、あらゆる分野で、政策体系の質的な転換が求められている。国の住宅や住環境の分野における政策も、これまでの建設中心の政策（住宅建設計画法に基づく住宅建設五箇年計画）から、住生活の安定確保のための総合的な政策（住生活基本法に基づく住生活基本計画）へと、大きく移り変わってきたところである。

本県の住宅施策は、これまで、香川県住宅建設五箇年計画（第1期～第8期）や香川県住宅マスタープランに基づき実施してきたが、このたび、これら状況の変化を踏まえ、今後目指すべき方向を中長期的な視点から見据えた上で、平成18年度～27年度までの10年間を計画期間とし、住生活基本法第17条に基づく都道府県計画として本指針を定める。

### 目的

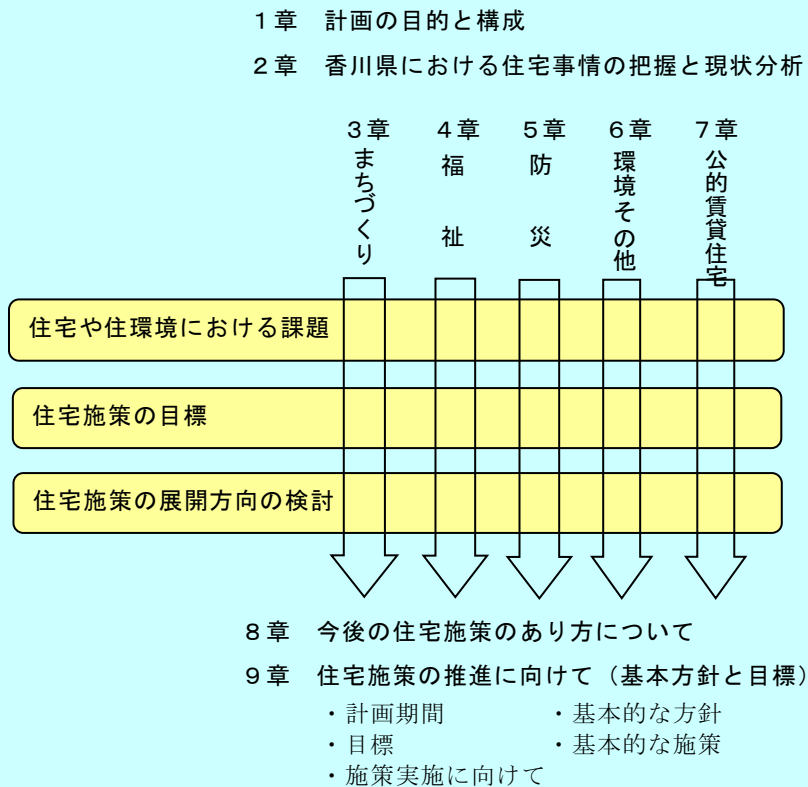
県民の豊かな住生活の実現に向け、良質な住宅の供給や良好な住環境の形成が図られるよう、本県における今後の住宅施策の基本的な方向性や、地域の特性に応じた具体的な施策の展開方針等を定めることにより、当該施策を総合的かつ計画的に推進し、もって安全で快適な暮らしづくりや活力あふれる地域づくりを図ることを目的とする。

## 構成

従来の住宅マスタープランは、住宅に関わる個別課題への対応を体系化した構成としてきたが、社会全体が大きな変革期を迎え、あらゆる分野の政策が軌道変更や転換を余儀なくされるとともに、住宅施策を取り巻く状況も大きく変化している中、本指針では、住宅施策と密接に関連し、より総合的な取組みが必要な基本政策、すなわち「まちづくり」、「福祉」、「防災」、「環境その他」及び「公的賃貸住宅<sup>\*</sup>」の五つの視点に立ち、これらの転換状況を踏まえつつ、住宅の課題を捉え、今後のあり方を整理した上で、具体的施策の推進に向けた基本方針や目標等を定めるものとした。

### 指針の全体構成図

#### 香川県における住宅施策に係る指針（香川県住生活基本計画）



## 第2章 香川県における住宅事情の把握と現状分析

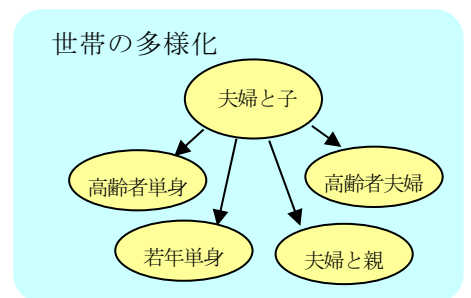
### 1. 住宅施策に関連する、社会経済状況の本質的な変化について

#### (1) 住宅の不足から余剰へ

- これまで、住宅の課題は供給量の不足にあり、新たな建設でその解消を図ってきた。  
(戦後：住宅絶対数の不足、高度成長期：都市部での数の不足、近年：良質な住宅の不足)
- 現在、住宅の数は世帯数を大幅に上回っており、今後は、この状態が一層進む。
- このような中、新たな住宅建設を中心とする従来の方策には限界があり、既存住宅の活用や空家対策の充実により、住宅ストック全体の再構築を図らなければならない。

#### (2) 失われた標準的な家族像

- これまでの住宅施策は、夫婦と子の世帯が中心であったが、現在では、家族形態が多様化している。
- 世帯や住まい方の多様性を意識し、ニーズに応じた住まいの更新が円滑に行える仕組みづくりが求められる。

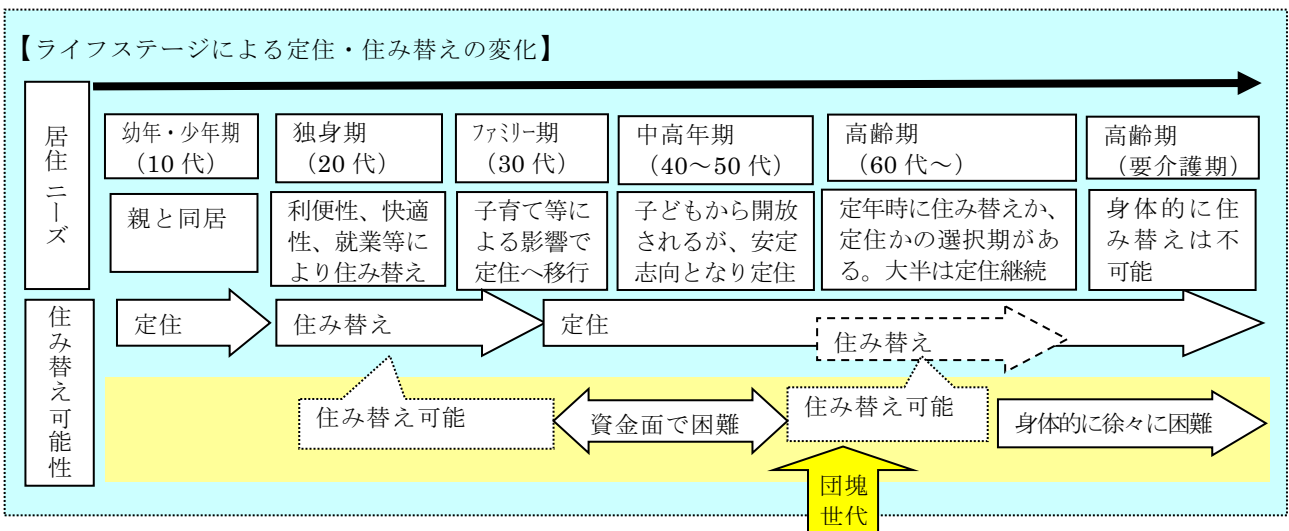


#### (3) ゴールではなくなった持家

- これまでの住まいの形は、住宅双六\*ともいわれるように持家取得を最終目標としていた。
- このため、取得後の世帯のニーズに応じた住み替えは、ほとんど行われていない。
- また、資産評価の低さや市場の未整備など、中古住宅の処分も行いづらい状況にある。
- 建物の老朽化と居住者の加齢が同時進行し、バリアフリー\*改修や耐震改修が必要な時には、居住者も高齢化して資金や意欲が失せ、そのまま放置される状況も生じている。
- 多くの住宅が一代限りで消費され、空家となっている。
- 持家取得はもはや最終目標ではなく、その維持更新や処分を考慮した施策が求められる。

#### (4) 団塊世代の退職期を見越した戦略

- 世帯のライフステージ\*において、定年退職直後は、住み替えが比較的行きやすい時期である。
- 団塊世代が定年退職を迎えるこれからの数年間は、住み替えが活発に行われる可能性を秘めており、この機を捉えて施策目的に沿った誘導を行うことが必要である。



#### (5) 大きく変わったまちの状況

- ・中心市街地では、住生活の維持に欠かせない基本的な機能（＝まち機能）が失われ、空疎化が進行している。
- ・農山村や島嶼部では、過疎化が進み、まち機能の喪失により高齢者が孤立する傾向がある。
- ・本県では、平成 16 年に都市計画区域の再編に合わせて線引き制度<sup>\*</sup>を廃止するとともに、特定用途制限地域<sup>\*</sup>の指定など、新たな土地利用誘導方策を導入した。さらに平成 19 年には、まちづくりの基本方針を定め、都市計画区域マスタープランを見直したところであり、住宅施策においても、都市計画と歩調を合わせた方向性の検討が必要である。

#### (6) 交通や情報通信、サービスのネットワークの整備と弱者対策

- ・車社会の進展と道路網の整備が公共交通の利用を阻み、車への依存が一層進むという悪循環により、車を利用できない者の利便性は、以前よりはるかに悪化している。
- ・情報通信等の各種サービスも、利用できる者とできない者の格差が広がっている。
- ・住宅施策の検討においては、利便性の高い地域への住み替え促進や、公共交通網等の維持や発展を可能にする居住地の集約化が必要である。

#### (7) 高まる住宅セーフティネット<sup>\*</sup>機能の重要性

- ・規制緩和や競争社会への移行は、経済に活力を生む一方で、一定の敗者を生む。
- ・基本的な生活基盤である住宅のセーフティネット機能の重要性は、これまで以上に高まっており、官民合わせたきめ細かい重層的なネットワークを形成する必要がある。

#### (8) 新たな重要課題（環境、地域の独自性、消費者問題）への対応

- ・京都議定書の発効（平成 17 年 2 月）など、環境への配慮は地球規模での重要課題であり、住宅の生産・利用・除却の各局面での配慮が求められている。
- ・地方分権の推進には、地方の自立と個性の発揮が必要である。地域に根ざし、人々の生活を育む住宅には、歴史的な有形無形の資源や、誇るべき独自の集落景観などがあり、その価値を正當に評価し、居住を維持しつつ観光振興等を図るなど、その有効活用が望まれる。
- ・空家や更地が増加しているにも関わらず、その売買が低調である。このため資産活用が円滑に進まず、結果として住み替えを阻んでいる。
- ・リフォーム工事でのトラブルや、耐震偽装事件など、住宅業界に対して多くの消費者が不信と不安を抱いており、官民一体となって信頼回復に努めなければならない。

#### まとめ

これまでは、官民を挙げて良質な住宅の建設に力を注いできたが、住宅ストックが世帯数を大幅に上回った現在でも依然として新規建設が旺盛であり、その一方で既存住宅は十分な維持管理がなされぬため老朽化、空家化するという状況が生じ始めている。また、まちづくりの面でも同じように既存居住地の衰退と新規宅地開発が並存した不均衡な状態が引き起こされている。

現在、住宅施策は大きな転換点を迎えており、人口の減少傾向や地球環境保全の観点からも、今後は既存住宅を有効に活用し、まちを持続的に維持することが極めて重要である。

しかし、既存住宅ストックが質的に充実しているとはいえないことや、中古住宅の流通市場が低調で円滑な住み替えに直ちにはつながりづらいことなど、課題も山積している。

## 2. 市町の現状認識と今後の取り組みについて

- ・市町合併により、県下の市町数は5市38町から8市9町に集約された。
- ・市町の組織体制の充実と行政区域の拡大を受けて、住宅施策における市町の役割は、これまで以上に高まっていく。
- ・本指針策定に伴い実施したアンケートによれば、市町では、少子高齢化対策、中心市街地の活性化、地域福祉の充実など、社会経済状況の変化への対応の必要性を認識している。
- ・しかし、住宅施策に関する具体的な取り組みは、公営住宅に関するものにほぼ限られており、民間住宅ストックの誘導に関する取り組みはほとんどなされていない。またその拠り所となる住宅マスタープラン等を策定している市町もほとんどない。
- ・住宅施策が建設から住生活の安定へと力点を移し、福祉施策やまちづくり施策としての色彩を強めている中では、その中心的な担い手である市町において、総合的な視点に基づく取り組みが必要である。
- ・本指針は、市町が住宅マスタープランを作る際にその参考となるもの、あるいはそれに変わるものとして、住宅施策の方向性を示すこととする。

### 第3章 まちづくりから見た住宅施策

#### 現状と課題

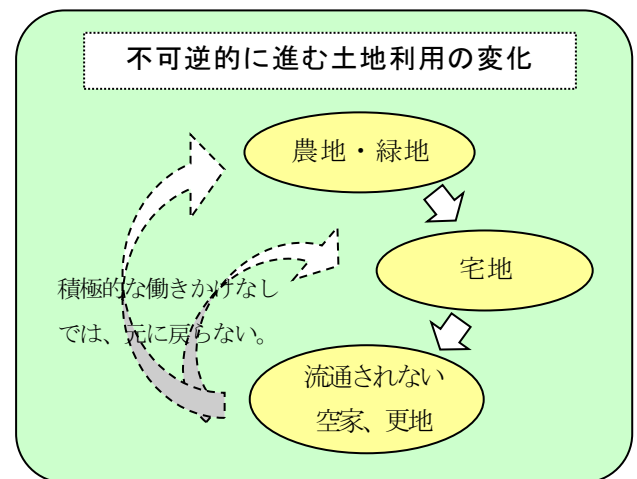
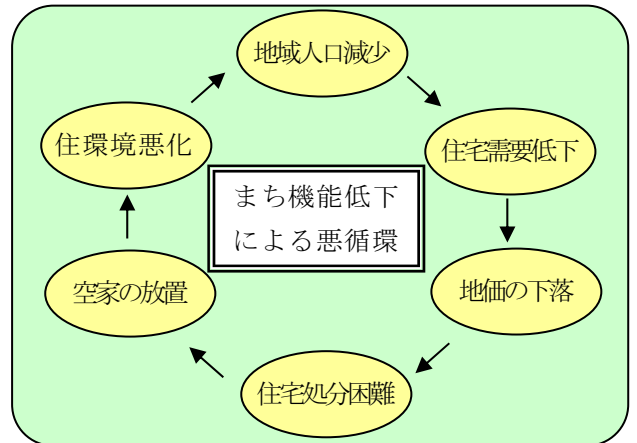
かつて、都市への人口流入は、農山村部の過疎と都市部の過密の問題を引き起こしてきたが、人口が減少局面に入り、経済成長が鈍化した今日では、都市中心部や早い段階で開発された住宅地においても人口流出が起これ、本県においても全県的な既存居住地域の空疎化が進んでいる。

こうした地域では、小学校や病院など日常生活に欠かせない機能（まち機能）が徐々に脱落するとともに、コミュニティの活力が失われている。機能低下は、人口減少や地価下落を引き起こし、空家の放置など住環境を悪化させ、更なる人口減少をもたらすという悪循環を生じている。そこでは高齢者が取り残され、公共交通機関も後退する中、日常生活に支障を来している。

一方で、郊外の幹線道路沿いでは、緑地や農地を侵食しつつ新たな開発による宅地造成が活発に行われてきた。これらの地域は、現時点では地価が安く利便性が高いという魅力を持っているが、かつてのニュータウンの衰退状況から見て、将来とも居住地として安定的に持続されるかどうかは、疑問である。

本県は、北の瀬戸内海、南の阿讃山脈に挟まれた平野に市街が開け、中小の山川や点在するため池、農地等が住宅地を取り囲む良好な自然環境にあったが、これらが今、急速に脅かされている。緑地や農地は、住環境を穏やかに包む重要な機能を担っているが、一旦宅地化されると、容易に元の姿に戻すことはできない。

こうした中、本県では、平成16年5月に線引き制度を廃止し、特定用途制限地域の指定など、新たな土地利用誘導方策を導入した。さらに、平成19年にまちづくりの基本方針として、集約型の都市構造を目指すとの方向性が示された。



#### まちの目標像

住宅を取り巻く環境として地域を捉えた場合、日常生活を営む中で利用する範囲（ここでは「まち」と呼ぶ。）のありようが住生活に最も密接に関わる単位であると考えられる。

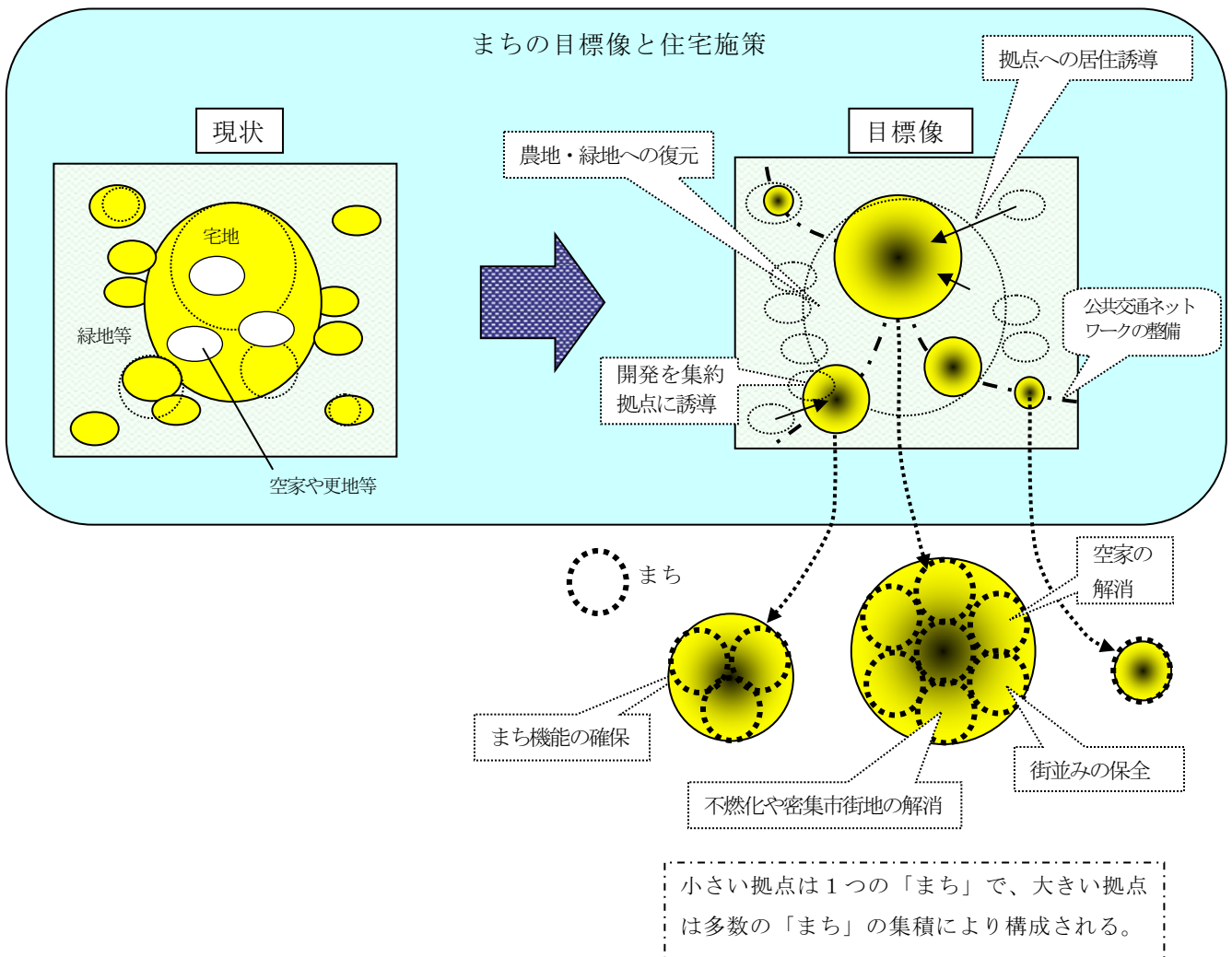
その「まち」には、①徒歩による移動を前提にしたコンパクトな大きさであること、②安定して持続され、住民により主体的に生活文化が次世代に継承されることが求められる。

そのため、住宅施策においては、コミュニティの一体化を保ちながら、多様な世代や所得階層が混在し、人々の入れ替わりが円滑に行なわれる「まち」となることを目指す。

なお、これらいくつかの「まち」が集まり、商業業務機能や公共公益機能の集積とともに構成されるものが都市計画の基本方針として示されている集約拠点となる。

## 住宅施策の方向性

- 「まち」を基本単位として、既存ストックの活用や新規開発の誘導により居住の集約を図りつつ、日常生活に必要な施設を維持し、まち機能を確保する。
- 居住誘導の柱となるのは住み替えであり、市場における良質な中古住宅の流動性を高めるため、住宅性能表示等の公正な資産の評価制度の普及や的確な情報提供などを通じて、売買や賃貸契約時における双方の不安を払拭することが必要である。
- 特に今後は、リバースモーゲージ\*等の普及により担保物権として市場に流通する不動産も増えることが予想されることから、地価が安定的に保たれるような取組みが重要になる。
- 地域別の取り組みとして、都市中心部においては、市街地再開発事業等による地域の防災性の向上や、業務ビルの用途転換等を通じた特に高齢者の居住に配慮した都市型の良質な住宅の供給を図る。
- 郊外では、スプロール\*的な農地や緑地の侵食を防ぐため、拠点となる地域への誘導が必要である。
- 農山村や島嶼部では、まち機能の集積した地域や、鉄道・バス等の公共交通の結節点周辺への居住の集約化を進める。その際には、以下の取組みにより、まち機能を維持回復することが必要である。
  - ・直接的な取組み：公営住宅の供給や公共によるサービスの提供
  - ・間接的な取組み：観光資源等を活用し、交流人口を増やすことで、定住人口の不足を補う。
- 住宅は地域景観の重要な構成要素であり、周辺との調和を促す。特に、伝統的な街並みの残る集落では、その保全等を通じた地域資源の有効活用により、居住人口の維持を図る。





## 第4章 福祉から見た住宅施策

### 現状と課題

#### (高齢者や障害者福祉)

これまで、高齢者が加齢などにより身体機能が低下した場合でも、住み慣れた地域で、可能な限り自立して在宅での生活を継続できるような環境や仕組みづくりが求められている。また、障害者福祉の分野においても、障害者の自立と社会参加を支援するため、施設や病院から地域生活への移行が進められている。

こうしたことから、住宅には、高齢者や障害者等が自立して暮らせる機能を備えることが求められるが、現状では、新築のバリアフリー化率は高まっているものの、既存住宅の改修はあまり進んでいない。また、賃貸住宅では、バリアフリー化率が特に低い上、逆に高齢者や障害者が入居を拒まれるなどの事例も見られるようである。

さらに、住環境の面でも、まち機能が喪失し、公共交通機関の衰退した地域に、高齢者や障害者が取り残され、自立生活に不都合を来たす状況が生じている。

#### (少子化対策)

少子化の改善施策では、子育て世帯への支援に重点が置かれており、育児に対する不安や負担の軽減、仕事と子育ての両立、安心・安全な生活環境の確保が柱となっている。

これを住宅や住環境の課題として捉えると、子育て世帯に相応しい住宅確保の支援、安心・安全な住環境の確保が求められる。

### 目標と住宅施策の方向性

- 高齢者や障害者、子育て世帯等が安心して暮らせる地域の整備が必要であり、戸外のバリアフリー化を促進するとともに、持続可能でコンパクトなまちづくりを基本に、福祉施設や病院等が適切に配置された地域の維持を目指す。
- 個々に異なる身体特性や生活事情に応じるためには、必要な機能を確保しつつ、多様な住宅の供給を行う必要がある。このため、既存住宅のバリアフリー化等を促進するとともに、NPOとの連携などにより生活支援の仕組みも備えつつ、コレクティブハウス\*や、あんしん賃貸住宅\*等の整備を促進する。
- 高齢者や障害者等の円滑な住替えを支援するための情報提供や中古住宅市場の整備等を進める。
- 高齢者では、資金等の問題から住替えや改修が進まない場合も多く、資産（持家等）を活用した資金調達のしくみづくりが必要である。
- 子育て世帯では、低所得者層も多いが、将来、持家に移行する割合も高いことから、公営住宅から持家取得のための低利融資まで、負担能力に応じた多様な支援策が必要である。



## 第5章 防災からみた住宅施策

### 現状と課題

防災では、特に地震や風水害等に対する対策が重要であるが、災害毎に対応は大きく異なる。本県の防災対策基本条例では、自助・共助・公助の協働により被害を最小限に防ぐこととしており、自助や共助の取組みを促すための環境整備に重点が置かれている。

これを住宅や住環境の課題として捉えると、災害の種類ごとに次のとおり整理できる。

まず、耐震対策においては、住宅の耐震性の確保が最も重要である。本県の既存住宅の45%は、昭和56年の耐震基準改正以前の建物で、耐震性に不安がある。また、新築住宅でも、平成17年の耐震偽装事件以降、消費者は安全性について不安を感じている。

平成16年に大きな被害を出した高潮による浸水や、近年、他県の都市部で多発している局地的な水害に対しては、堤防や下水道等の社会基盤の整備が中心となるが、住宅にも、被害を最小限に留めるよう計画段階での配慮が求められる。

土砂災害では、がけ地に近接している住宅等の移転促進が必要である。

また、木造住宅の密集地域においては、市街地大火や地震時の通行障害が発生する恐れがあり、道路や空地も含めた面的な整備が必要である。

さらに、自然災害ではないが、社会情勢の変化により、住宅の防犯性（安全）の確保が重要な課題となっている。

### 目標と住宅施策の方向性

- 地震対策としての耐震改修は、一義的には所有者に委ねられており、住宅施策としては、情報提供など間接的な支援を中心に所有者への動機付けを図りつつ、技術の普及などを進め、円滑な耐震改修が行える環境整備を進める。また、新築住宅においては、中間検査の実施により、確実な施工の担保を図る。
- 高潮や浸水対策において住宅施策の担う部分は限られるが、危険箇所の情報提供を行い、設計時の配慮やより適切な土地利用への転換等を促す啓発活動を進める。
- 風水害対策としては、設計・施工時の安全性の確保を図る。
- 土砂災害については、危険度を予測し、危険箇所での住宅立地抑制を基本とした対策を進める。
- 災害発生後は、二次災害防止への取り組みとしての被災建築物や宅地の危険度判定、被災者の居住の安定確保のための仮設住宅供給や公営住宅の活用を図る
- 近年増加する空き巣や侵入等の犯罪に対し、住宅設計段階での対策を促す啓発活動を進める。

#### 災害の種類ごとの住宅施策

災害の種類	エリア	主要な対策	住宅の対応
地震災害	全体的	住宅の耐震化	耐震性の確保
高潮、浸水	局所・予見可	防災基盤の整備	設計時の配慮、立地抑制
風水害	全体的	住宅の風水害対策	耐風性・防水性の確保
土砂災害	局所	砂防事業、予測	立地抑制、補強

## 第6章 環境・その他からみた住宅施策

### 現状と課題、目標と住宅施策の方向性

#### (地球環境への配慮)

地球環境への配慮は、全世界的な問題として、あらゆる分野で取り組むべき課題となっているが、住宅分野でも、自然環境の悪化は直接に住環境の悪化に結びつくことや、建設・居住・廃棄の各段階で大量の資源とエネルギーを消費することから、より積極的な取り組みが必要である。

その内容は、省エネルギー、省資源、自然エネルギー活用、リサイクル等の促進であり、課題が大きいだけに、多面的かつ継続的な取り組みが必要である。

また、本県固有の環境課題として、節水への配慮や瀬戸内海の自然環境との調和が挙げられる。

#### 環境対策としての住宅施策

課題	住宅施策の方向性
生産過程における取り組み	地域産材やリサイクル材の活用、廃材の減量化
住宅自体での配慮	高気密・高断熱など省エネルギー住宅の普及促進 太陽光など自然エネルギーの活用
居住段階での取り組み	住宅の長寿命化、植栽、省エネルギー化改修
まちづくりでの取り組み	公共交通中心の交通体系、緑地の確保
節水への配慮	雨水、地下水、再利用水の活用
瀬戸内海の自然環境との調和	家庭排水の浄化

#### (健康への配慮)

住宅建材には、住み手の健康への影響が明らかになった有害物質が含まれているものもある。

ホルムアルデヒド等の揮発性有害物質が引き起こす、いわゆる「シックハウス症候群」については、住宅の高気密化とともに顕在化してきた。一部の物質については、建築基準法改正等の規制措置が取られているが、健康との因果関係が明らかでない物質も多くあり、今後とも情報の収集と県民への提供に努めなければならない。

また、アスベスト\*による健康被害については、今のところ工場やその周辺での発症が中心であるが、住宅建材にも一部使用されており注意が必要である。特に今後、アスベストを含む建物の解体やリフォームが本格化することが予想され、作業従事者や住民への安全対策への取り組みが重要である。

#### (伝統的な街並みや住宅の継承)

風土に根ざした住宅や、それらで構成される伝統的な街並みは、日本の文化的財産であり、地域の独自性の象徴であるとともに、貴重な観光資源でもあることから、有効に活用することが必要であるが、人口の流出による地域コミュニティの衰退や、逆に、マンション立地等の新たな土地利用への転換により、その存在が脅かされている住宅や街並みも少なくない。地域住民が持続的に住宅や街並みを守っていけるよう、空家情報の提供などによる居住者確保への支援やまちづくり活動への支援等が必要である。また、伝統的な街並みを持つ地域以外において

も、住民が地域の住環境に関心を持ち、主体的に関わっていけるよう意識啓発等を進めることが必要である。

#### (人材の育成と技術の継承)

長年受け継がれてきた木造軸組工法で建てられた木造住宅は、工業化が進んだ現在でも、戸建住宅の過半数を占めており、県民のニーズは極めて高い。しかし、その生産を支える大工等の技術者は高齢化が進んでいる。

今後、団塊世代の退職により、一層の技術者不足と技術力低下が懸念される中、長期的な視点からの人材育成と技術の継承への取組みを進めるとともに、いわゆる「3K<sup>\*</sup>」の解消に向けた取組みへの支援が必要である。

#### (県産材の活用)

本県の森林は、松くい虫被害の後に植林したヒノキが、建築材料として利用できる大きさになりつつある。県産木材の活用は、生産者と消費者の連携を図り、地域の産業振興や森林の保全・整備、輸送コスト低減によるCO<sub>2</sub>の排出削減等、多面的な効果を期待できることから、県産木材の流通体制の整備とともに、住宅への積極的な利用が図られるよう誘導する必要がある。

#### (住宅における消費者問題)

「家を建てる」、「家を買う」、「家を借りる」いずれの場合も、住宅の取得の際に不安を感じ、その結果に不満を抱く者は少なくない。その理由の一つは、住宅の良し悪しが見極めにくいことである。住宅の機能を工業製品のようにランク付けて提示する「住宅性能表示制度」は有効な解決策であるが、まだ利用者は少ない。この制度が適切に運用され、良質な住宅が市場で適正に評価されるよう制度の普及啓発に努める必要がある。

また、消費者が設計や施工を安心して任せられる業者を見極めることもなかなか難しい。建設業、宅地建物取引業、設計事務所には、それぞれ法律による情報開示の制度が設けられており、これをベースに、必要な情報提供を進める必要がある。

さらに、適切な設計や施工がなされるのかどうかも、消費者にとっては不安の要因である。耐震偽装問題等を受けて、法律による審査・検査体制が強化されているが、それで全てを補うことは不可能である。住宅相談体制の充実や、専門家が消費者の立場から技術的助言を行う設計・施工に対するセカンドオピニオン<sup>\*</sup>のしくみづくりなどが必要である。

このことは、昨今社会問題化している悪質業者によるリフォーム工事を巡るトラブルについても、同様である。高齢者の判断力の低下につけ込むなどの手口には、福祉施策も含めた広汎な対策が必要であるが、住宅施策においては、情報提供や相談体制の充実が求められる。

#### (マンションの管理に関する課題)

マンションは、一つの建築物を区分所有しており、その更新は所有者の合議により進められる。このため、大規模な修繕や建替えに際しては、意思決定が遅れがちとなり、住環境に悪影響を及ぼすケースも見られる。本県でマンション建設が本格化したのは、昭和50年代以降であり、建替えの時期はもう少し先と見込まれるが、老朽化に伴う維持管理上の不都合は徐々に生じ始めているようである。マンションにおける管理体制を強化し、長期修繕計画に基づく維持管理が図られるよう啓発に努める必要がある。

## 第7章 公的賃貸住宅施策

### 現状と課題

住宅に困窮する低額所得者への住宅供給施策として戦後創設された公営住宅は、当初の建設推進による住宅の量の確保から、居住水準の向上を牽引する役割へと重心を移してきたが、近年では、住宅市場の補完として、セーフティネット\*の役割が重視されてきている。

これは、これまでの住宅建設の蓄積により、住宅総数が世帯数を大幅に上回ってきたこと（本県では16%）、居住水準が確保されてきたこと（本県では最低居住面積水準\*確保世帯が97%超）、民間賃貸住宅の家賃が下がってきたこと等を背景としている。

こうした状況を踏まえ、課題を以下のとおり整理する。

○真に住宅に困窮する世帯（要支援世帯）への的確な供給が困難である。

現在でも、公営住宅の募集時にはある程度の応募倍率が生じている。公営住宅の募集は一定収入以下の世帯を広く対象としており、その抽選において、困窮度についての特段の配慮は行っていないため、要支援世帯であっても直ちに入居できるわけではない。

○入居者の居住期間が長期化し、収入超過者等が少なからず留まり続けている。

公営住宅では、施策効果を楽しむのは入居者に限られることから、入居できない要支援世帯が存在する一方で、支援が不要となった世帯が占有していることは、公平性の面から問題がある。

○老朽化の進行、耐震改修やバリアフリー改修の遅れなどストックの質についての課題が生じている。

各自治体とも厳しい財政状況の下、維持管理や改修等への対応は必ずしも充分とは言えない。

○まちづくりや地域の住宅ストック全体とのバランスへの配慮が必要となっている。

中心市街地・農山村ともに人口流出による地域の衰退は深刻であり、定住者の確保のために空き住戸の活用が重要な政策課題となっている地域も少なくない。

○県と市町との役割分担や他の福祉施策との連携が明確でない。

県も市町も公営住宅を管理・運営しているが、法制度上は特段に区分けされておらず、その役割分担は明確でない。また、本県においては、生活保護制度やホームレス対策等、他の福祉施策との連携も必ずしも充分とは言えない。今後、地方が主体的に総合的な福祉施策を展開することが求められている中、県と市町との役割分担の明確化や福祉施策との連携が必要である。

### 公的賃貸住宅の役割の変遷

住宅市場への供給

住宅市場の誘導

住宅市場の補完

## 基本的な考え方

住宅セーフティネット機能として、要支援世帯に良質な住宅を供給するには、公営住宅等の直接的な供給手法と家賃補助等の間接的な供給手法があり、今後の世帯数の推移や民間を含めた賃貸住宅ストックの余剰から勘案すると、将来的には間接的な供給方法の導入も検討する必要があるが、既に公営住宅のストックが相当数存在していることから、当面は公営住宅のセーフティネット機能の充実に努めることが重要である。

その際、より困窮度の高い世帯が優先的に入居できる仕組みを整えつつ、要支援世帯を受け入れていくことやストックの良質化とその有効活用が必要である。

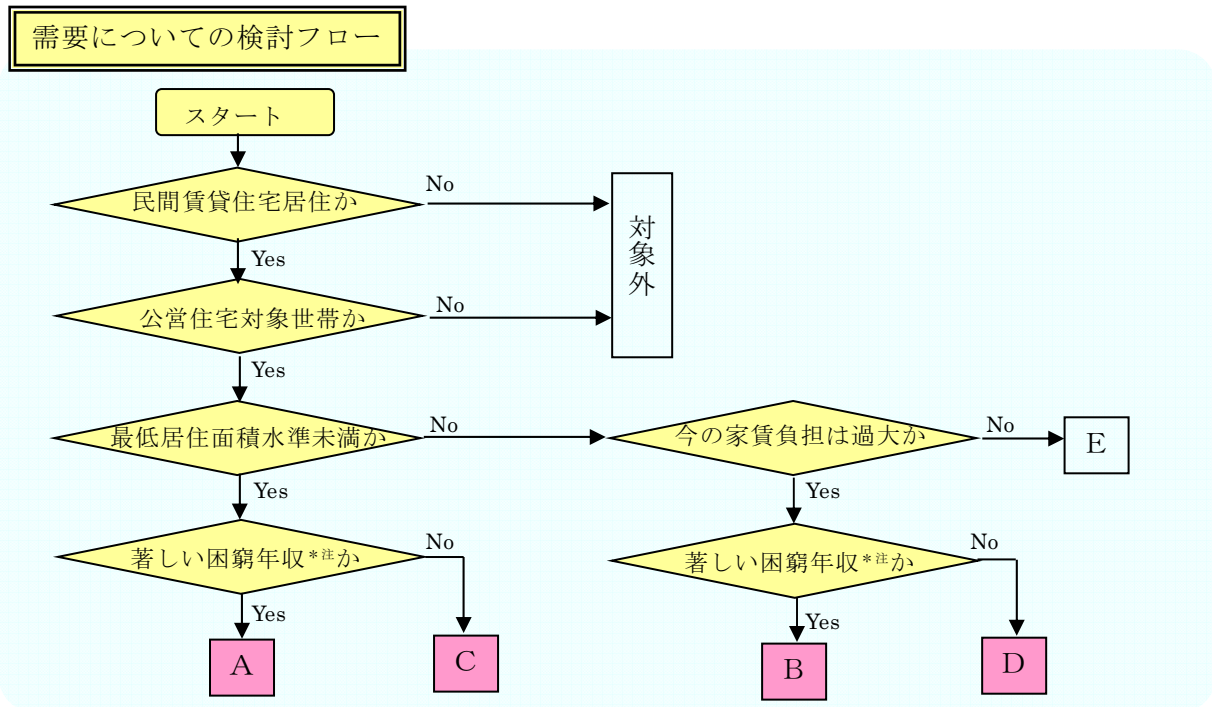
## 住宅施策の方向性

- 公営住宅については、困窮度を考慮した供給を可能とする制度構築を進めつつ、適切な供給戸数を確保する。さらに、空家の縮減に努め、滞納を是正し、高額所得者や収入超過者の退去を進めるなど管理の一層の適正化を図る。
- 既存の公的賃貸住宅ストックについては、外壁・屋上防水等の改修に取り組むなど維持・保全に努めるとともに、高齢者や子育て世帯に対応するため、バリアフリー改修やエレベータの設置等に努めるとともに、基本性能の向上を図るため、耐震改修や老朽化した設備の更新に努め、その持続的活用を図りつつ、将来的な人口・世帯数の推移や需要動向も見極めながら適切な量の確保に努める。
- 公的賃貸住宅の整備手法に関しては、借り上げ型による供給やPFIの活用などを検討する。
- 下記の政策目的を達成する手段として、公的賃貸住宅活用の検討を行う。
  - ・中心市街地の活性化や過疎対策など、まちづくりのための居住誘導
  - ・グループホーム<sup>\*</sup>等の福祉施設への転用や併設
  - ・激甚災害時等における被災者住宅としての活用など
- 公営住宅の対象となる世帯よりさらに幅広い世帯への住宅供給として、地域優良賃貸住宅<sup>\*</sup>や独立行政法人都市再生機構による公的賃貸住宅等の活用を進める。
- 将来的には、家賃補助等の間接的な支援制度の導入や生活保護なども含めた総合的な福祉施策の中でのありべき姿を検討する。

## 公営住宅の供給の目標量の設定

平成27年度までの目標量の設定については、民間賃貸住宅に居住する真に住宅に困窮する世帯数を推計し、必要な供給戸数の検討を行う。

推計は、目標年度までの世帯数の増減の予測も踏まえ、下記フローにより、公営住宅対象世帯を困窮度に応じて区分した上で、区分ごとに充足率を定めて目標量を設定する。



\*注：著しい困窮年収とは、最低居住面積水準に相当する民間借家に住むとした場合、その家賃負担が過大となる年収。

区分	属性	困窮度 優先度	充足率の考え方
A	現状が最低居住水準未滿であり、収入面から賃貸住宅市場での最低限の居住水準の確保が困難な世帯	↑ 高い  ↓ 低い	22年度までに、100%の充足を図る
B	最低居住水準は確保しているものの、収入に対して現状の家賃負担は過大で、賃貸住宅市場での最低限の居住水準の確保が困難な世帯		27年度までに、100%の充足を図る
C	現状が最低居住水準未滿であるが、収入面から賃貸住宅市場での最低居住水準の確保は可能な世帯		27年度までに、100%の充足を図る
D	居住水準は確保しているものの、収入に対して現状の家賃負担は過大、ただし賃貸住宅市場での最低居住水準の確保は可能な世帯		27年度までに、住宅確保要配慮世帯への充足（40%）を図る
E	公営住宅対象世帯ではあるが、最低居住水準を確保しており、その家賃負担も収入に対して過大ではない世帯		当面は民間住宅での供給による

項目	平成18～22年度	平成18～27年度
公営住宅の供給の目標量 (空家募集戸数と建替等の戸数の合計)	3,200戸	6,700戸



## 第8章 今後の住宅施策のあり方について

### 視点ごとの整理を踏まえて

○第3章～第7章の検討によれば、住宅や住環境には、基本的・普遍的に必要な条件（項目ごとに下表のとおり）があり、その上で、住生活に対する多様な要求を満たす付加価値を備えることが必要である。

項目	基本的・普遍的に必要な条件
まちづくり	コンパクトに集約されたまち機能 街並みなどの地域の景観との調和
福祉	住戸内外のバリアフリー化 福祉施設等への利便性
防災	耐震性、耐火性、耐風性、 (局地的) 浸水対策や土砂災害対策
環境その他	省エネルギー化、省資源化 シックハウス(室内空気汚染)対策、アスベスト対策
公的賃貸住宅	セーフティネット機能 まちづくりや福祉施策との連携

○また、住宅の質を高めるだけでなく、ライフステージの進展等に応じて住み替えや中古住宅の売買が円滑に行える環境を整えることもきわめて重要である。このことは、個人にとっては住まい方の変化への多様な選択を可能にするとともに、地域にとっても既存の住宅や都市インフラ\*の有効活用を通じた住環境の持続的な安定をもたらすのである。

### 基本的な考え方（住宅・住環境のあり方）

戦後の住宅の絶対的不足の状況から今日まで、我々は住宅に膨大な投資を行い、時には、乱開発による自然環境の破壊や、実態の利用価値と著しく乖離したバブル期の地価高騰等の負の側面も経験しながら、その整備に取り組んできた。

しかし、現在においてもなお、少なからぬ県民が、住要求（住宅や住環境に対する要求）と現実に手に入れられる住まいとの格差に不満を抱いている。賃貸住宅は、平均して狭小であり、現代の生活様式におけるニーズに十分応え切れていない。また、持家では、地価が下落したとはいえ、その取得に要する経費は多額であり、取得後の家計に大きな影響を及ぼしている。大雑把に言えば、賃貸住宅で住要求を我慢し続けるか、住宅取得により過大な負担を背負い込むかの選択となっているのが現状である。

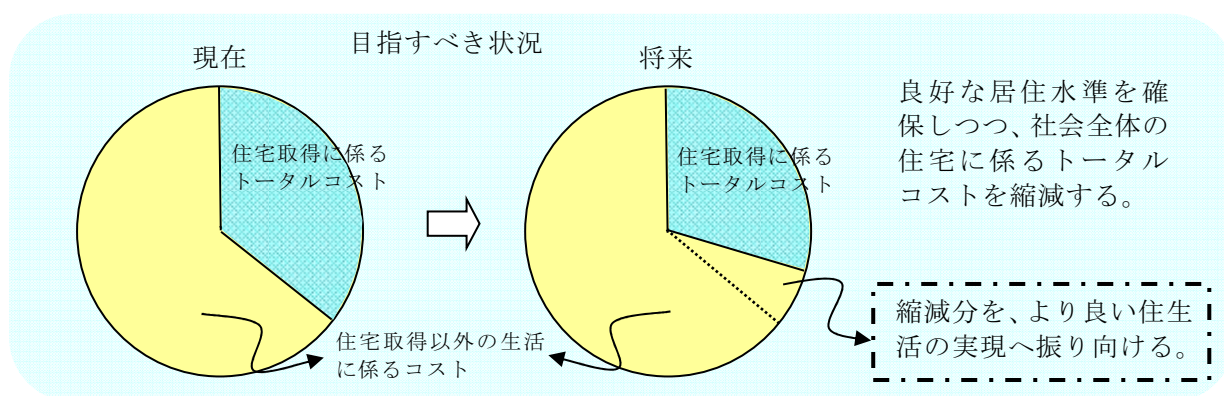
これに対し、少子高齢化が進展し、著しい経済成長が見込み難い今後の社会において、一人一人の暮らし方に相応しい住まいを手に入れることができる豊かな住生活の実現のためには、①全ての住宅を、強度や耐久性、安全性、バリアフリー化等、基本的な機能を備えた良質なものとすること、②ライフステージの進展等、住要求に応じた住み替えの円滑化などを通じて、住宅ストックを持続的に有効活用することが必要である。

すなわち、個々の良質なストックに適正な維持保全や改善を積み重ね、住み継ぎながらより長く活用することで、スクラップ&ビルドによる社会的損失を軽減することが可能になる。言い換えれば、投下した資本を住宅の質の向上に着実に結びつけることにより、社会全体の住宅

取得に係るトータルコスト<sup>\*注</sup>を縮減し、余力がより高次の住要求の実現に振り向けられる状況を創り出すことが可能となるのである。

また、住宅生産の各局面における効率化を図るためには、行政が行うべきこととその方法をより精査し、民間で行えるものはできるだけ民間に委ねることや、従来の住宅施策の枠組みに捉われず、より総合的な政策の中で解決策を探ることも必要である。

<sup>\*注</sup> トータルコストとは、住宅の建設費や維持費といった直接的なものだけでなく、環境負荷やトラブル発生による社会的損失、公的投資や経費も含めた社会全体でかかる費用を指す。



## 住宅施策の目標

基本的な考え方を踏まえ、官民の役割分担や総合的な政策の中での位置づけを明確にした上で、住宅施策のあり方を以下のとおり整理し、これを住宅施策の目標とする。

### ①良質な住宅ストックの形成

基本的な機能を備え、住まい手のニーズに応える多様な住宅、長く使い続けられる良質な住宅の整備を図る。そのため、新規建設される住宅の品質を確保し、既存住宅の改修等を進める。

また、各種法令による指導等を通じ、適正な生産・流通体制の構築を図るとともに、関係団体等との連携の下、建築技術者の人材育成や技術水準の維持・向上を図る。

### ②円滑な住み替えが可能な仕組みづくり

住宅の性能が客観的に評価され、その価値が正當に扱われる公平で公正な市場を整備することにより、売り手と買い手、貸し手と借り手の不安や不満を解消し、円滑な売買や賃貸を促進する。

特に、高齢者や子育て世帯等の住み替えなど居住の安定確保への支援を重点的に進める。

住宅に関する相談体制やトラブル対策の充実でこれらを補完し、安心感をより高める。

### ③コンパクトで持続可能な居住地の形成

必要な機能がコンパクトにまとまった居住地形成のため、生活関連施設の整備との整合を図りながら、中心市街地、農山村地域とも、それぞれにおいて拠点となる地域への集約を進める。

また、災害に強い市街地づくりのため、防災対策を進め、応急・復旧体制の充実を図る。

この他、伝統的な住宅や集落の保全や活用により、地域の特性を活かした良好な街並み環境を



つくる。

#### ④住宅セーフティネット機能の確保と強化

公営住宅については、住宅セーフティネット機能の中心として、真に住宅に困窮する世帯への供給を確保しつつ、改修等を通じてストックの基本性能の向上を図る。

さらに、公営住宅の対象となる世帯より幅広い世帯を対象とした地域優良賃貸住宅等の公的賃貸住宅の整備や、民間賃貸住宅において住宅確保に配慮が必要な高齢者、障害者、子育て世帯、災害被災者、外国人等を円滑に受け入れるあんしん賃貸住宅の普及などを通じて、重層的な住宅セーフティネットを整備することにより、その機能をより強化する。

なお、将来的には、福祉施策との相互の関連の中で、家賃補助などの間接的な供給制度の導入を検討する。

#### ⑤環境に配慮した取組みの促進

省エネ住宅等の普及を図るとともに、建設時や除却時の廃棄物処理の適正化を一層進め、リサイクルを徹底する。また、森林の保全・整備のため、県産木材を活用した住宅の普及を図る。

## 第9章 住宅施策の推進に向けて（基本方針と目標）

本章では指針のまとめとして、住生活基本法第17条の規定に沿いつつ、住宅施策の推進に向けて、施策の基本方針や目標等について整理する。

### 1 計画期間

平成18年度から平成27年度までの10年間とする。

### 2 施策についての基本的な方針

豊かな住生活の実現のため、すべての住宅における基本的な機能の確保と、ストックの持続的な有効活用を目指すこととする。

### 3 県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標

基本的な方針を踏まえ、住宅施策の目標と、目標ごとの施策の成果を客観的に評価する指標及びその目標値を以下のとおり定める。

#### <住宅施策の目標>

- ①良質な住宅ストックの形成
- ②円滑な住み替えが可能な仕組みづくり
- ③コンパクトで持続可能な居住地の形成
- ④住宅セーフティーネット機能の確保と強化
- ⑤環境に配慮した取組みの促進

#### <指標と目標値>

##### ①良質な住宅ストックの形成

項目	指標	目標値
居住水準の向上	最低居住面積水準*未満世帯の率	2.3% (H15) ⇒0% (早期)
	誘導居住面積水準*達成世帯の率	67% (H15) ⇒75% (H27)
住宅の利活用期間の延長	滅失住宅の築後平均年数	30年 (H15) ⇒40年 (H27)
住宅取得に対する費用の軽減	香川県県民経済計算による家計最終消費支出に対する住居支出割合	23% (H16) ⇒改善(下げる) (H27)
リフォームの実施率向上	年間のリフォーム実施住戸の割合	3% (H15) ⇒5% (H27)
住宅の耐震性能の確保	住宅の耐震化率	64% (H17) ⇒90% (H27)
公営住宅の耐震性能の確保	公営住宅の耐震化率	59% (H17) ⇒90% (H27)
子育て世帯の居住水準の向上	子育て世帯の誘導居住水準達成率	52% (H15) ⇒60% (H27)

住宅のバリアフリー化の促進	高齢者が居住する住宅の高齢化対応率（一定のバリアフリー化※）	29%（H15）⇒75%（H27）
	高齢者が居住する住宅の高齢化対応率（高度のバリアフリー化※）	5%（H15）⇒25%（H27）
	共同住宅の共用部分のバリアフリー化率（道路から玄関まで車椅子で通行可能）	11%（H15）⇒20%（H27）

②円滑な住み替えが可能な仕組みづくり

項目	指標	目標値
既存住宅の流通の促進	既存住宅の流通シェア	13%（H15）⇒23%（H27）
住宅性能の明示化の促進	新築住宅における住宅性能表示制度の活用率	13%（H15）⇒50%（H27）

③コンパクトで持続可能な居住地の形成

項目	指標	目標値
住環境に対する満足度の向上	住宅需要実態調査における住環境に対する総合評価項目の不満足率	31%（H15） ⇒25%（H27）
公共交通機関への近接性の確保	駅までの距離が1000m以上かつバス停までが500m以上の世帯の割合	34%（H15） ⇒改善（下げる）（H27）
高齢者世帯における医療機関への近接性の確保	高齢者のいる世帯で、医療機関までの距離が1000m以上の世帯の割合	28%（H15） ⇒改善（下げる）（H27）

④住宅セーフティネット機能の確保と強化

項目	指標	目標値
住宅に困窮する世帯への公営住宅の供給	公営住宅の供給目標量（5年間）	3,200戸（H18～H22）
	〃（10年間）	6,700戸（H18～H27）
高齢者への賃貸住宅供給の促進	地域優良賃貸住宅（高齢者型）の戸数	50戸（H17） ⇒300戸（H27）

⑤環境に配慮した取組みの促進

項目	指標	目標値
省エネルギー住宅の普及	二重サッシ等を使用した住戸の率	9%（H15）⇒30%（H27）
太陽光発電の促進	住宅用太陽光発電システムの導入戸数	4,557件（H17） ⇒16,500件（H27）
建設廃棄物の再資源化の促進	建設副産物実態調査による建設廃棄物（建築計）の再資源化等率※	88%（H17） ⇒95%（H27）

#### 4 目標を達成するための基本的な施策

##### ①良質な住宅ストックの形成

施策の目的	施策の内容
耐震性の高い住宅の普及	既存住宅の耐震改修を促進する啓発事業や技術普及など
	新築工事の品質確保のため、工事監理の徹底を促す啓発事業
	耐震性能の表示の普及による高耐震住宅建設への誘導
風水害や火災に強い住宅の普及	浸水ハザードマップの公表による注意喚起
	木造住宅の建替による不燃化の促進
耐久性の高い住宅の普及	適切な維持保全への意識啓発や可変型住宅の普及への支援
バリアフリー住宅の普及	支援制度の周知による改修の促進
	バリアフリー改修に係る相談体制の充実
安心して子育てができる住宅の供給の促進	子育て環境の整った住宅供給の促進や持家取得への支援
健康に配慮した住宅の普及	シックハウス対策やアスベスト使用住宅における拡散の防止対策の徹底
防犯性の高い住宅の普及と安心な住環境づくり	防犯性の高い住宅の設計指針の普及や地域での防犯体制作りへの支援
マンションストックの適正な管理	管理主体の体制整備への支援や建替え時における指導助言
住宅建設を支える技術者の確保と技術水準の維持・向上	人材の育成と技術力の向上に向けた取組みへの支援
建築基準法に基づく指導	検査の充実等による法の実効性の確保
住宅の生産や流通を支える事業者への指導	法に基づく指導を通じた適切な業務の維持
	消費者への事業者情報の開示

##### ②円滑な住み替えが可能な仕組みづくり

施策の目的	施策の内容
住宅に関する情報提供の充実	消費者に分かりやすい住宅情報提供の仕組みの整備
	安心して取得できる保障体制の整備
	住宅性能表示制度の普及
住宅相談体制やトラブル防止体制の整備	住宅のトラブルに関する実態把握と情報提供
	住宅工事に係るトラブル相談の受入体制整備
高齢者世帯の住み替えの円滑化	高齢者向けの住宅供給の促進とその情報提供体制の整備
	住宅資産を活用した住み替え促進の仕組みの整備
	福祉施設や民間機関との連携による居住支援体制の整備

##### ③コンパクトで持続可能な居住地の形成

施策の目的	施策の内容
誘導による居住地の集約化	市街地再開発の促進や市街地住宅建設の促進
	市街地での低未利用地や空家の活用促進
	農山村での定住促進と交流人口の確保

生活関連施設が確保された 住み良い住環境づくり	拠点地域における生活関連施設の整備と維持
	地区計画等を活用した郊外開発地での計画的な住環境の整備
	景観計画等を活用した良好な景観を有する住宅地の形成
地域での居住を維持する仕 組みづくり	中心市街地への高齢者向け賃貸住宅の誘導や空きビル活用な どによる居住人口の確保
	住宅が円滑に継承・維持できる制度の検討
高齢者等が暮らしやすいま ちづくり	高齢者向けの多様な住宅の供給の促進
	公共交通機関の維持や地域のバリアフリー化による高齢者等 の機動性の確保
	生活の利便性や職住の近接性が確保された子育て環境の整っ た住宅地の形成
災害に強い安全な市街地の 形成	木造住宅密集市街地の解消や狭あい道路の解消への取り組み
	災害時の拠点施設の整備
	危険な地域の情報提供による立地の抑制や移転等への誘導
伝統的資源の保全や活用によ る良好なまち並み環境の 形成	空家の利用促進
	住宅・街並み保全と観光資源としての活用の連携

#### ④住宅セーフティネット機能の確保と強化

施策の目的	施策の内容
公的賃貸住宅の適正な管理 運営	募集・選定方法の改善や滞納者・高額所得者への適切な対応に よる公平性の確保
公的賃貸住宅の計画的な供 給の実施	空家の圧縮や計画的な施設整備による需要に見合う適正な供 給の確保
新たな供給手法の検討など	供給手法としての借上げ方式の検討
	家賃補助など、住宅困窮世帯への間接的支援方策の検討
高齢者等の居住の安定確保	公的賃貸住宅での優先入居
	バリアフリー化された住宅や高齢者専用賃貸住宅の普及
	高齢者、障害者、子育て世帯、外国人、災害被災者等の入居を 拒否しない住宅の普及
	相談支援体制や情報提供体制の整備
大規模災害時における住宅 確保への支援	応急仮設住宅の提供や住宅の復旧への支援

#### ⑤環境に配慮した取組みの促進

施策の目的	施策の内容
環境負荷の少ない住まいづ くりへの誘導	省エネ住宅等、環境に配慮した住宅の普及
	建設廃材の適正処理によるリサイクルの促進
県産木材の利用促進による 森林環境の整備	県産木材の利用促進、流通経路の拡充

## 5 施策実施に向けて

- 豊かな住まいづくりの主役はそれぞれの住宅の所有者や居住者であり、指針はそのあり方を示すことにより、個々の県民の自発的な取組みを促すものである。県民に対して本指針の積極的な周知を図ることが重要である。
- 市町においても、本指針や住生活基本計画（全国計画）に沿って市町住生活基本計画を策定することにより、地域の実情を踏まえつつ、総合的な政策の位置づけの中で、住宅施策を展開することが重要である。
- 実効性を確保し、効果的な施策展開を図るため、関係機関との連携等を以下のとおり進める。
  - ①総合政策的な視点について
    - ・まちづくりや福祉、防災等の観点からの他部局の施策との連携が必要であり、庁内での連絡組織を整備する。
    - ・他県との広域連携や、国等との連携について、既設の各種協議会等を活用する。
  - ②官民の役割分担について
    - ・住宅建設の主役は民間であり、市場に委ねるべき部分は委ねた上で、行政はその誘導や調整に努める。
    - ・民間企業や団体、NPOの活動を協働の仕組みづくりとして、協議会を設置する。
  - ③市町との連携について
    - ・地域住宅協議会の活用により、市町と県との適切な役割分担の下、より緊密な連携を図る。
  - ④住民の意見を施策に反映するしくみづくりについて
    - ・施策実施に当たってのパブリックコメント<sup>\*</sup>等の積極的な活用を図る。
    - ・出前講座やセミナー等については、情報発信だけではなく、意見を聴取する機会としても活用する。

## 用語解説（五十音順）

アスベスト	石綿、繊維状鉱物で吸い込むと有害で、現在では使用規制されている。発じん性の高いものとして、鉄骨造等で使われる耐火被覆材や保温材に昭和63年頃まで含まれていた。また、発じん性は低いですが、戸建て住宅の内外装材等の中にも平成16年まではアスベストを含むものがあった。
あんしん賃貸住宅	高齢者、障害者、外国人、子育て世帯であることを理由に入居を拒まない賃貸住宅として、都道府県等に登録したもの。
可変型住宅	住まい方の変化に対応して、間取り等を容易に変えられるように設計された住宅。
グループホーム	認知症高齢者、障害者等が少人数で、専門員の援助を受けながら、自立生活を目指して一般の住宅に暮らすもの。
公的賃貸住宅	公営住宅の他、地方公共団体や都市再生機構が整備した賃貸住宅及び地域優良賃貸住宅を合わせたもの。
高齢者専用賃貸住宅	高齢者居住法に基づき、専ら高齢者世帯に賃貸する住宅として都道府県等に登録したもの。
コレクティブハウス	食堂等の共用空間を設け、暮らしの一部を共にすることができる集合住宅。
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準として、住生活基本計画の全国計画で規定されている。単身世帯では25㎡、2人以上の世帯では10㎡×世帯人数+10㎡となるが、10歳未満の子供は年齢に応じた算定人数を使うなど、幾つかの特例がある。
3K	劣悪な労働環境を指す言葉で、きつい、汚い、危険の頭文字をとっている。建設作業現場も「3K職場」と呼ばれることが多い。
建築ストック （住宅ストック）	既に建っている建物（住宅）、またはその全体を指す。
再資源化等率	建設廃棄物として排出された量に対する、再資源化及び縮減された量と工事間利用された量の合計の割合。
住宅双六	人生のそれぞれの段階に応じた特徴的な住まいを年齢順に並べて、双六に例えて示したもの。この中では、庭付き一戸建て住宅が「上がり」で、最終目標とされている。
スプロール	無秩序に広がっていくこと。

**セーフティネット** 一部の故障や破綻が全体に波及するのを防ぐ安全装置。ここでは住宅セーフティネット機能として、居住の場を保障する仕組みとして使われている。

**セカンドオピニオン** ここでは、設計や施工の妥当性を判断するため、別の技術者に求める意見。

**線引き制度** 都市計画において、市街化する地域とそれを押さえる地域を区分けすること。

**地域優良賃貸住宅** 高齢者、障害者、子育て世帯等、各地域において賃貸住宅の確保に関し特に配慮を要するものに重点化して供給される賃貸住宅で、整備費や家賃の低廉化に関する費用に対して、補助金等の助成が受けられる。

**特定用途制限地域** 都市計画において、立地できない建築物の用途を条例で定めることができる地域。

**都市インフラ** 道路や上下水道、都市施設、通信網など市民生活に必要な社会基盤。  
(インフラストラクチャー)

**ニート** 職業にも学業にも就いていない(就こうとしていない)若者。

**パブリックコメント** 県民の意見を政策に反映させるため、検討段階においてその内容を示し、意見を求める制度。

**バリアフリー** 高齢者や障害者の生活に障壁となるものが取除かれた状態、住宅のバリアフリー化では、具体的には手摺の設置や段差の解消等を行う。

**一定のバリアフリー化** 2箇所以上の手摺の設置、屋内の段差解消のいずれかを満たしていること。

**高度のバリアフリー化** 2箇所以上の手摺の設置、屋内の段差解消、車椅子で通行可能な廊下幅の全てを満たしていること。

**フリーター** 定職に就かずアルバイトで生計を立てている人。

**誘導居住面積水準** 世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準として、住生活基本計画の全国計画で規定されたもので、都市部における共同住宅を想定したものと、郊外等の一戸建て住宅を想定したものがある。  
具体的には下表のとおり、なお、10歳未満の子供は年齢に応じた算定用人数を使うなど、幾つかの特例がある。

住戸の型	単身世帯	2人以上の世帯
都市居住型(共同住宅)	40㎡	20㎡×世帯人数+15㎡
一般型(一戸建て住宅)	55㎡	25㎡×世帯人数+25㎡

**ライフステージ** 人の一生におけるそれぞれの段階で、ここでは暮らし方に着目して区分。

**リバースモーゲージ** 持ち家を担保に、毎月一定額の融資を受ける制度。



## 香川県における住宅施策に係る指針策定委員会



## 香川県における住宅施策に係る指針策定委員会

指針策定にあたり、幅広い見地から検討を行うため、有識者で構成する委員会を設置し、その意見を聴いた。

委員名簿(敬称略：五十音順)

	氏名	役職等
委員長	伊坂 善明	香川大学大学院地域マネジメント研究科教授
副委員長	岡 敬郎	香川県建築士事務所協会会長
委員	川西 義春	善通寺市建設課長
委員	木村大三郎	香川経済同友会代表幹事
委員	木村 直樹	香川県建設業協会建築部会理事
委員	佐々 佳子	四国学院大学社会学部助教授
委員	畷田 佳文	丸亀市住宅課長
委員	谷本 義隆	香川県社会福祉協議会常務理事
委員	筒井 政美	三木町土木建設課長
委員	時岡 晴美	香川大学教育学部教授
委員	三好 勝則	香川大学大学院地域マネジメント研究科教授
委員	山本 正子	香川県消費者団体連絡協議会会長
委員	吉本 敏彦	香川県社会福祉協議会常務理事
委員	渡辺 剛	綾上町建設課長



## 統計調査等による本県の住宅の現状と将来推計

## 目次

1. 香川県の地域特性	1
2. 人口・世帯	3
3. 住宅の現状	24
4. 将来推計	85

# I. 統計調査等による本県の住宅の現状と将来推計

## 1. 香川県の地域特性

### (1) 地勢

本県は、瀬戸内海国立公園のほぼ中心にあり、四国の北東部に位置しており、北は瀬戸内海をはさんで、瀬戸大橋で岡山県と結ばれ、東及び南は徳島県に、西は愛媛県に接している。そのため、従来から四国地方の交通の要衝として、活発な社会経済活動が展開されてきた。

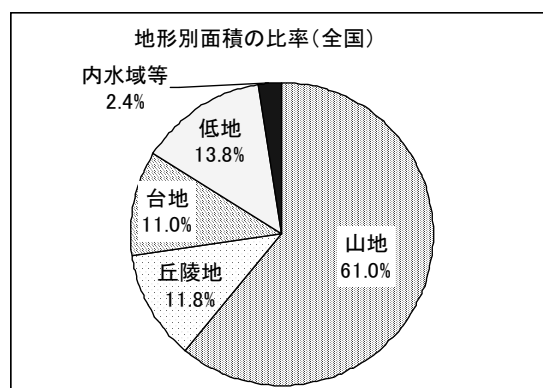
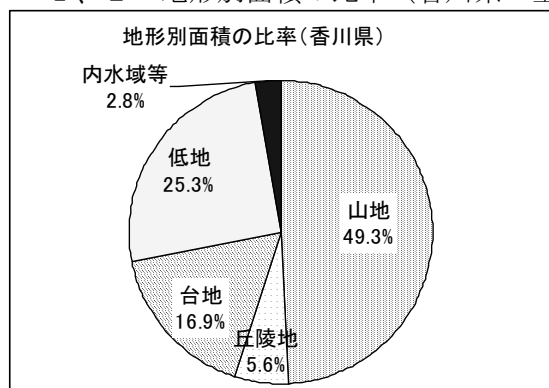
地形は半月型で、南には讃岐山脈、その裾野には大小 14,600 あまりのため池等が点在する讃岐平野が展開している。

河川は主に讃岐山脈から発し、北上して瀬戸内海に流れ込んでおり、海岸線の延長は約 699km で、海面には大小 110 余りの島が点在している。

面積は約 1,876 k m<sup>2</sup> と全国で最も小さいが、可住地面積の割合は 52.8% (平成 15 年 10 月 1 日現在) と全国第 10 位となっている。また、人口密度は 543.5 人 / k m<sup>2</sup> (平成 15 年 10 月 1 日現在) とこちらも全国第 11 位と上位に位置している。

また、低地や台地等が比較的多く、山地とほぼ半分程度で、全国と比較しても、山地の比率は低く、低地が多くなっている。

### ・ グラフー 1、2 地形別面積の比率 (香川県・全国)



[資料：平成 19 年日本統計年鑑]

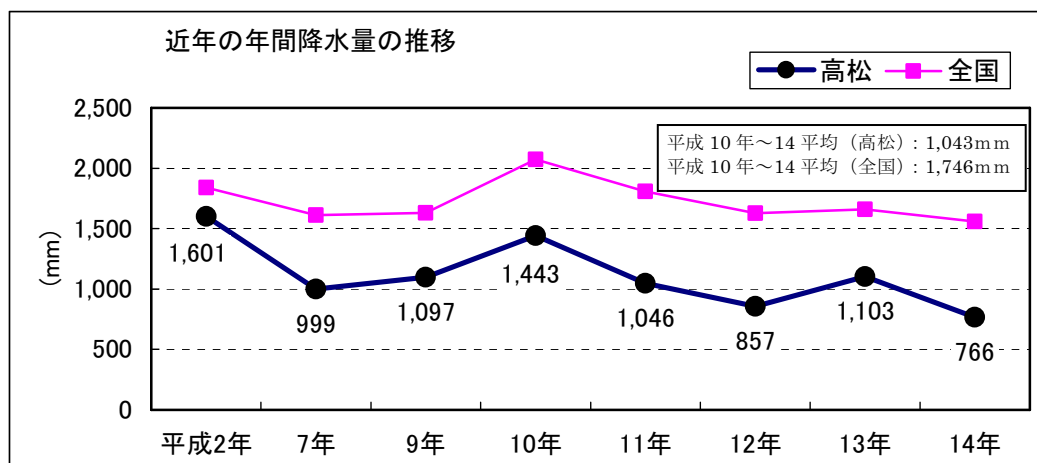
### (2) 気候

#### ① 降水量

気候区分は瀬戸内式気候で、四季を通じて温和・少雨が最大の特徴である。

1971～2000 年の 30 年間での香川県の降水量の平均値は、県ごとの比較で全国第 44 位である。また、年間降水量が 1,000mm を下回る年もあり、平成 10～14 年の 5 年間の平均降水量で、全国平均を 700mm 以上下回っている。

・ グラフー 3 近年の年間降水量の推移

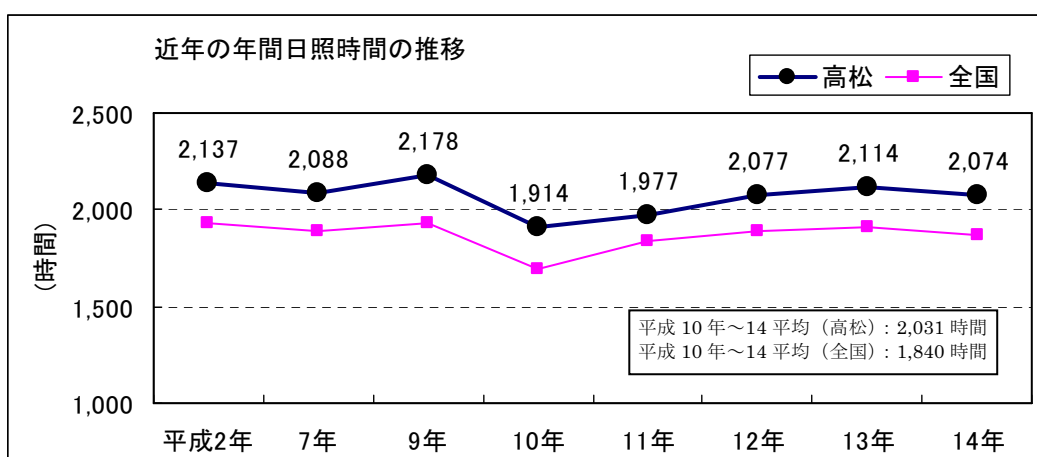


[資料：気象庁年報]

② 日照時間

1971～2000年の30年間で香川県の日照時間の平年値は、県ごとの比較で全国第6位であり、日照時間は長い。年間日照時間も2,000時間を超える年が多く、平成10～14年の5年間の平均でも全国平均とは200時間近く上回っている。

・ グラフー 4 近年の年間日照時間の推移



[資料：気象庁年報]

(3) 交通条件

県都高松市を中心として道路、鉄道、港湾などの交通結節機能が整備されおり、昭和63年に開通した瀬戸大橋をはじめ、高松空港の開港や高松自動車道の全線開通などにより、高速交通体系が充実してきている。また、瀬戸内海の島嶼部への航路についても、高松港の整備により利便性が向上してきている。

(4) 風土・景観（住宅・住環境に関して）

重要伝統的建築物保存地区に指定されている丸亀市塩飽本島町笠島（昭和60年4月13日指定）や、志度、長尾、仏生山、丸亀、金毘羅などの街道沿いに、歴史的な町並みや文化的な町並みが点在している。

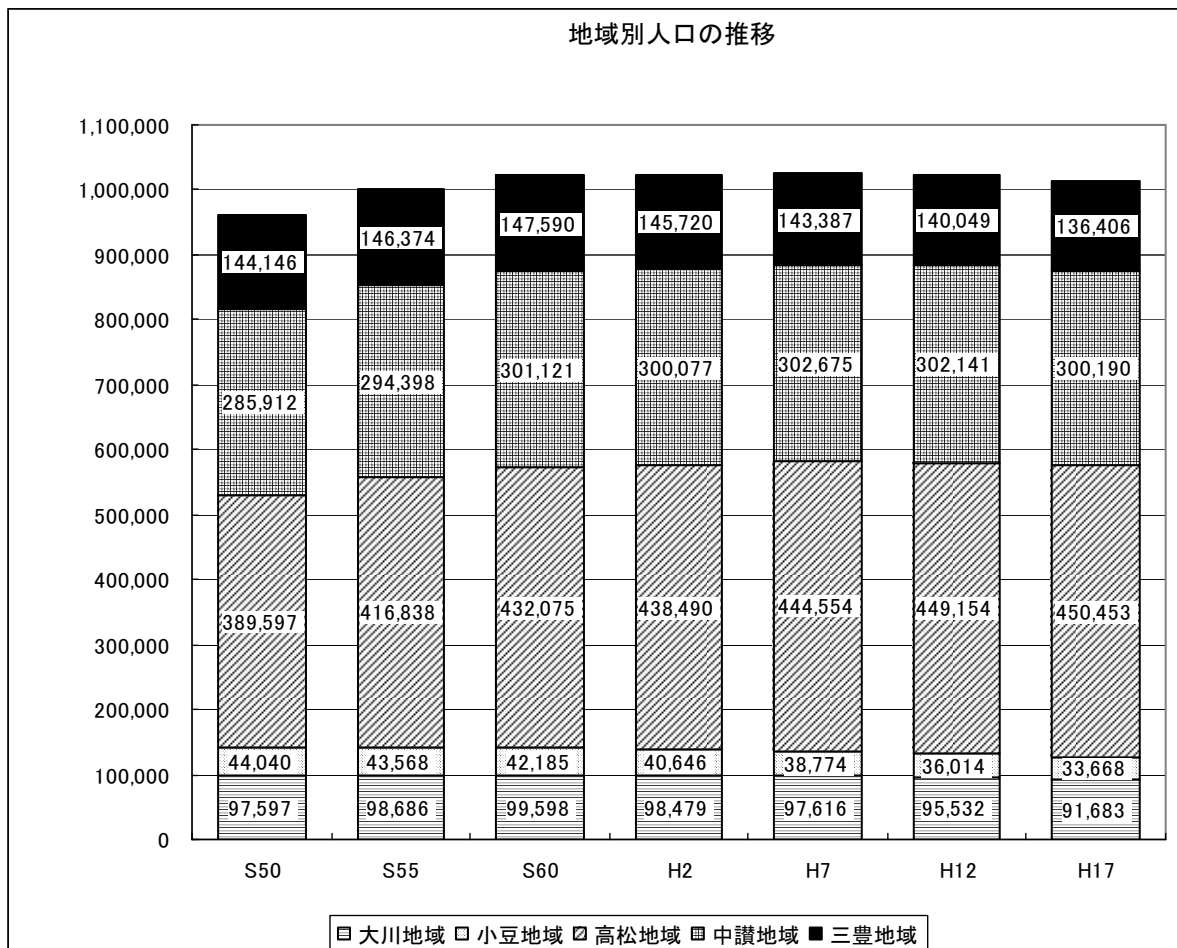


## 2. 人口・世帯

### (1) 人口の推移

- ・「国勢調査」によると、本県の人口は、平成7年をピークとし現在は微減傾向にある。
- ・地区別にみると、高松地域では増加しているものの、他の地域では減少傾向にあり、特に小豆地域での減少は著しく、10年間で1割以上減少している。
- ・平成12年から平成17年の5年間の人口推移を市町別にみると、市では高松市と丸亀市が増加しており、その他6市は減少、町では三木町と宇多津町だけが増加しており、その他は減少している。(平成12年調査データは合併後の行政区分に置換して比較した。)
- ・D I D地区の人口も、県全体では減少となっており、かつては顕著であった都市部への流入傾向も活発とはいえない。
- ・四国の他3県では、昭和60年から平成2年の間に既に減少傾向に転じており、平成12年から平成17年の5年間の人口減少率は、本県よりもさらに高くなっている。

・グラフー5 地域別人口の推移



[資料：国勢調査]

・表－1 人口の推移（地域別・D I D地区・四国各県）

	実績値							伸び率 H17/H12
	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	
香川県	961,292	999,864	1,022,569	1,023,412	1,027,006	1,022,890	1,012,400	0.99
大川地域	97,597	98,686	99,598	98,479	97,616	95,532	91,683	0.96
小豆地域	44,040	43,568	42,185	40,646	38,774	36,014	33,668	0.93
高松地域	389,597	416,838	432,075	438,490	444,554	449,154	450,453	1.00
中讃地域	285,912	294,398	301,121	300,077	302,675	302,141	300,190	0.99
三豊地域	144,146	146,374	147,590	145,720	143,387	140,049	136,406	0.97
DID 地区	297,291	325,738	330,671	346,866	347,643	335,065	329,964	0.98
四国	4,040,070	4,163,037	4,227,225	4,195,069	4,182,837	4,153,993	4,086,457	0.98
徳島県	805,166	825,261	834,889	831,598	832,427	823,997	809,950	0.98
愛媛県	1,465,215	1,506,637	1,529,983	1,515,025	1,506,700	1,493,126	1,467,815	0.98
高知県	808,397	831,275	839,784	825,034	816,704	813,980	796,292	0.97

[資料：国勢調査]

・表－2 市町別人口の推移

市町名	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H17/H12
さぬき市	54,548	55,576	57,152	57,604	58,390	57,772	55,754	0.97
東かがわ市	43,049	43,110	42,446	40,875	39,226	37,760	35,929	0.95
土庄町	21,521	21,398	20,752	20,191	19,074	17,711	16,411	0.93
小豆島町	22,519	22,170	21,433	20,455	19,700	18,303	17,257	0.94
高松市	360,024	386,547	401,020	406,853	412,626	416,680	418,125	1.00
三木町	23,930	24,989	26,021	26,966	27,766	28,769	28,790	1.00
直島町	5,643	5,302	5,034	4,671	4,162	3,705	3,538	0.95
丸亀市	87,617	94,849	99,628	101,253	106,107	108,356	110,085	1.02
坂出市	67,624	66,290	66,087	63,876	61,351	59,228	57,266	0.97
善通寺市	38,106	38,080	38,630	38,423	37,361	36,413	35,495	0.97
宇多津町	10,752	11,341	11,864	12,807	14,928	15,978	17,460	1.09
綾川町	22,556	24,017	24,644	24,509	25,421	26,205	25,628	0.98
多度津町	21,883	22,965	23,870	24,080	23,749	23,657	23,613	1.00
琴平町	14,153	13,807	13,323	12,632	12,002	11,335	10,747	0.95
まんのう町	23,221	23,049	23,075	22,497	21,756	20,969	19,896	0.95
観音寺市	67,420	68,435	69,308	68,436	67,542	66,555	65,226	0.98
三豊市	76,726	77,939	78,282	77,284	75,845	73,494	71,180	0.97

[資料：国勢調査]

※人口は合併後の行政単位ごとに合算

## (2) 年齢階層別人口の状況

- ・高齢化が進行しており、平成 17 年の国勢調査による高齢化率は 23.3%で、四国の他 3 県よりは若干低いものの、全国平均に比べると高い割合となっている。
- ・地域別にみると、高松地域は高齢化率が 20.4%と高齢化の進行は若干緩やかだが、小豆地域では 30%を超えるなど、農山漁村地域での高齢化の進行が著しくなっている。

・表－3 年齢階層別人口の推移

		年齢階層別人口			比率		
		S60	H7	H17	S60	H7	H17
香川県	0～14 歳	214,695	161,674	139,505	21.0%	15.7%	13.8%
	15～64 歳	672,022	678,404	635,746	65.7%	66.1%	62.8%
	65 歳～	135,696	186,850	235,506	13.3%	18.2%	23.3%
	不詳	156	78	1,643	0.0%	0.0%	0.2%
	計	1,022,569	1,027,006	1,012,400	100.0%	100.0%	100.0%
大川地域	0～14 歳	19,511	13,995	11,190	19.6%	14.3%	12.2%
	15～64 歳	65,546	63,920	55,397	65.8%	65.5%	60.4%
	65 歳～	14,539	19,697	25,065	14.6%	20.2%	27.3%
	不詳	2	4	31	0.0%	0.0%	0.0%
	計	99,598	97,616	91,683	100.0%	100.0%	100.0%
小豆地域	0～14 歳	8,269	5,896	3,914	19.6%	15.2%	11.6%
	15～64 歳	26,352	23,042	18,960	62.5%	59.4%	56.3%
	65 歳～	7,564	9,836	10,794	17.9%	25.4%	32.1%
	不詳	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%
	計	42,185	38,774	33,668	100.0%	100.0%	100.0%
高松地域	0～14 歳	95,008	72,426	64,842	22.0%	16.3%	14.4%
	15～64 歳	289,230	303,182	292,547	66.9%	68.2%	64.9%
	65 歳～	47,718	68,898	91,699	11.0%	15.5%	20.4%
	不詳	119	48	1,365	0.0%	0.0%	0.3%
	計	432,075	444,554	450,453	100.0%	100.0%	100.0%
中讃地域	0～14 歳	62,412	46,965	41,634	20.7%	15.5%	13.9%
	15～64 歳	196,270	198,408	187,292	65.2%	65.6%	62.4%
	65 歳～	42,405	57,283	71,049	14.1%	18.9%	23.7%
	不詳	34	19	215	0.0%	0.0%	0.1%
	計	301,121	302,675	300,190	100.0%	100.0%	100.0%
三豊地域	0～14 歳	29,495	22,392	17,925	20.0%	15.6%	13.1%
	15～64 歳	94,624	89,852	81,550	64.1%	62.7%	59.8%
	65 歳～	23,470	31,136	36,899	15.9%	21.7%	27.1%
	不詳	1	7	32	0.0%	0.0%	0.0%
	計	147,590	143,387	136,406	100.0%	100.0%	100.0%
DID 地区	0～14 歳	68,501	54,802	46,386	20.7%	15.8%	14.1%
	15～64 歳	222,606	236,641	214,129	67.3%	68.1%	64.9%
	65 歳～	39,435	56,150	68,473	11.9%	16.2%	20.8%
	不詳	129	50	976	0.0%	0.0%	0.3%
	計	330,671	347,643	329,964	100.0%	100.0%	100.0%

[資料：国勢調査]

		年齢階層別人口			比率		
		S60	H7	H17	S60	H7	H17
全国	0～14 歳	26,033,218	20,013,730	17,521,234	21.5%	15.9%	13.7%
	15～64 歳	82,506,016	87,164,721	84,092,414	68.2%	69.4%	65.8%
	65 歳～	12,468,343	18,260,822	25,672,005	10.3%	14.5%	20.1%
	不詳	41,346	130,973	482,341	0.0%	0.1%	0.4%
	計	121,048,923	125,570,246	127,767,994	100.0%	100.0%	100.0%
四国	0～14 歳	879,295	665,565	548,010	20.8%	15.9%	13.4%
	15～64 歳	2,780,015	2,724,957	2,544,502	65.8%	65.1%	62.2%
	65 歳～	566,420	790,969	991,184	13.4%	18.9%	24.2%
	不詳	1,495	1,346	4,062	0.0%	0.0%	0.1%
	計	4,227,225	4,182,837	4,087,758	100.0%	100.0%	100.0%
徳島県	0～14 歳	170,062	132,495	105,814	20.4%	15.9%	13.1%
	15～64 歳	553,858	541,945	506,642	66.3%	65.1%	62.6%
	65 歳～	110,921	157,461	197,313	13.3%	18.9%	24.4%
	不詳	48	526	181	0.0%	0.1%	0.0%
	計	834,889	832,427	809,950	100.0%	100.0%	100.0%
愛媛県	0～14 歳	325,958	245,563	200,270	21.3%	16.3%	13.6%
	15～64 歳	1,005,968	982,400	914,747	65.8%	65.2%	62.3%
	65 歳～	198,044	278,691	351,990	12.9%	18.5%	24.0%
	不詳	13	46	808	0.0%	0.0%	0.1%
	計	1,529,983	1,506,700	1,467,815	100.0%	100.0%	100.0%
高知県	0～14 歳	168,580	125,833	102,421	20.1%	15.4%	12.9%
	15～64 歳	548,167	522,208	487,367	65.3%	63.9%	61.2%
	65 歳～	121,759	167,967	206,375	14.5%	20.6%	25.9%
	不詳	1,278	696	1,430	0.2%	0.1%	0.0%
	計	839,784	816,704	796,292	100.0%	100.0%	100.0%

[資料：国勢調査]

(3) 人口動態

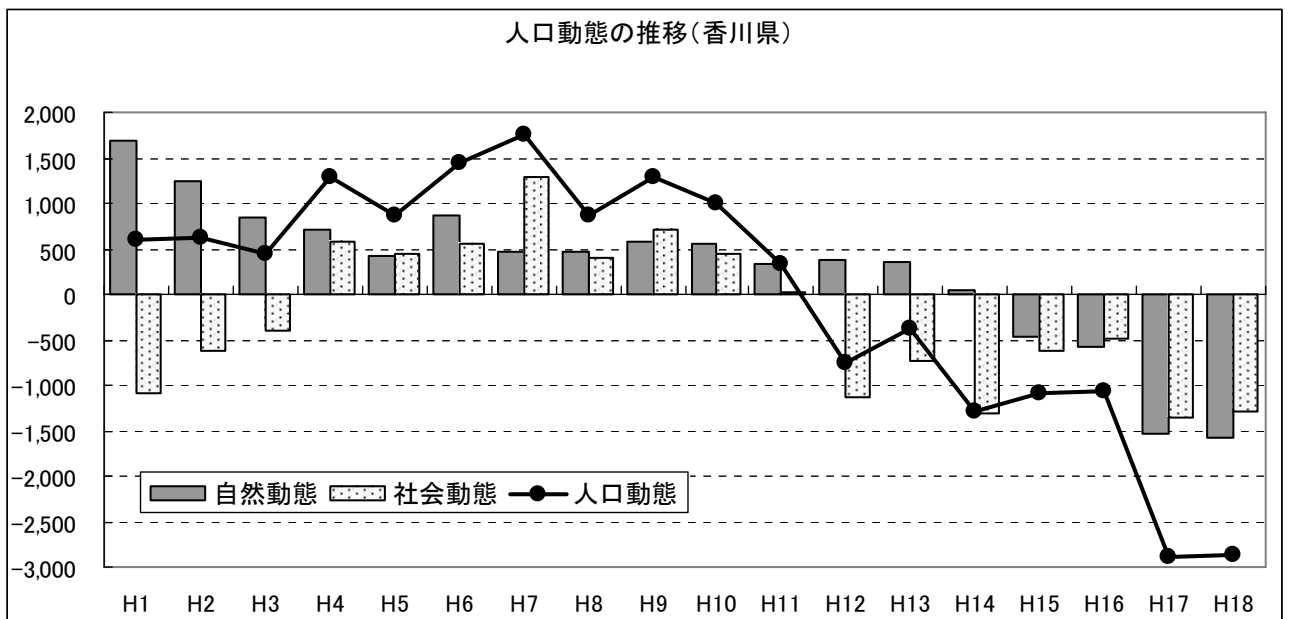
- ・「香川県人口移動統計調査」によると、平成 11 年までは人口動態はプラスであったが、平成 12 年からマイナスに転じている。
- ・その内訳をみると、平成 12 年から社会動態がマイナスになっているとともに、自然動態も年度の経過とともに減少しており、平成 15 年にはマイナスに転じている。

・表－4 人口動態の推移

年度	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9
人口動態	606	624	440	1,283	873	1,437	1,760	863	1,290
自然動態	1,698	1,243	846	716	425	872	474	470	585
社会動態	△ 1,092	△ 619	△ 406	567	448	565	1,286	393	705

年度	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
人口動態	1,000	339	△ 766	△ 373	△ 1,279	△ 1,089	△ 1,067	△ 2,896	△ 2,871
自然動態	566	323	377	365	35	△ 463	△ 582	△ 1,541	△ 1,588
社会動態	434	16	△ 1,143	△ 738	△ 1,314	△ 626	△ 485	△ 1,355	△ 1,283

・グラフー6 人口動態の推移（香川県）



[資料：香川県人口移動統計調査]

#### (4) 市町別の人口動態

- ・市町別では、高松市周辺と丸亀市周辺市町を除き、著しい減少となっている。
- ・県外への流出入が多いのは、宇多津町、善通寺市、直島町、高松市等である。
- ・年齢別の社会動態をみると、本県では進学の影響で15～24歳の世代が転出超過となり、それ以上の世代では転入が多くなる傾向があったが、最近では35歳から54歳までの中年層の転出超過傾向が薄らいだことにより、全体として社会減となっている。

・表－5 平成18年における市町別人口動態

地域 (市町名)	人口 増減	自然 増減	社 会 動 態						
			社会 増減	転 入			転 出		
				総数	うち県外	人口比	総数	うち県外	人口比
香川県	△ 2,871	△ 1,588	△ 1,283	39,578	24,172	2.4%	40,861	25,622	2.5%
東かがわ市	△ 412	△ 208	△ 204	772	453	1.3%	976	493	1.4%
さぬき市	△ 483	△ 273	△ 210	1,643	736	1.3%	1,853	890	1.6%
土庄町	△ 306	△ 145	△ 161	459	265	1.6%	620	385	2.3%
小豆島町	△ 304	△ 172	△ 132	442	265	1.5%	574	333	1.9%
高松市	371	415	△ 44	17,210	12,996	3.1%	17,254	13,608	3.3%
三木町	△ 31	△ 79	48	1,193	407	1.4%	1,145	493	1.7%
直島町	0	△ 12	12	177	121	3.4%	165	113	3.2%
丸亀市	△ 16	△ 5	△ 11	4,884	2,451	2.2%	4,895	2,586	2.3%
坂出市	△ 388	△ 187	△ 201	2,210	1,028	1.8%	2,411	1,091	1.9%
善通寺市	△ 75	△ 70	△ 5	2,173	1,293	3.6%	2,178	1,307	3.7%
宇多津町	195	130	65	1,508	735	4.2%	1,443	651	3.7%
綾川町	△ 96	△ 75	△ 21	841	286	1.1%	862	346	1.4%
琴平町	△ 168	△ 79	△ 89	457	217	2.0%	546	226	2.1%
多度津町	82	△ 48	130	1,120	543	2.3%	990	438	1.9%
まんのう町	△ 168	△ 134	△ 34	611	217	1.1%	645	232	1.2%
観音寺市	△ 714	△ 289	△ 425	1,809	1,160	1.8%	2,234	1,293	2.0%
三豊市	△ 358	△ 357	△ 1	2,069	999	1.4%	2,070	1,137	1.6%

[資料：平成18年人口移動統計調査]

・表－6 年齢層別社会動態の推移

	平成1年 社会動態			平成11年 社会動態			平成16年 社会動態		
		転入	転出		転入	転出		転入	転出
0～14歳	194	4,836	4,642	326	4,066	3,740	△ 6	3,684	3,690
15～24歳	△ 2,162	8,380	10,542	△ 1,241	7,918	9,159	△ 818	6,993	7,811
25～34歳	178	5,602	5,424	483	7,750	7,267	232	8,070	7,838
35～44歳	176	3,619	3,443	240	3,366	3,126	20	3,562	3,542
45～54歳	△ 75	1,674	1,749	147	2,377	2,230	△ 43	1,952	1,995
55～64歳	50	821	771	153	1,081	928	162	1,228	1,066
65～74歳	△ 1	310	311	45	358	313	37	311	274
75歳～	△ 89	217	306	△ 84	275	359	△ 35	305	340
計	△ 1,729	25,459	27,188	69	27,191	27,122	△ 451	26,105	26,556

[資料：香川県人口移動統計調査]

### (5) 通勤・通学状況

- ・自市町内での勤務・在学者の割合が特に高いのは、県都の高松市と地理的制約のある島嶼部（小豆島町、土庄町、直島町）となっている。また、合併により市域が拡大した影響もあって、県内の8市では、いずれも過半数が自市内での勤務・在学となっている。
- ・県内の他市町への移動状況では、高松市へは全县から流入しているが、特に、三木町、綾川町では4割前後が高松市へ通っている。この他には、中讃地域の市町から丸亀市への流入や、大川、小豆、三豊地域における地域内の他の市町との移動が目立っている。
- ・また、他県への通勤・通学は数%ではあるが、県境の市町において、接する県への移動が多くなっている。（直島町から岡山県へ、東かがわ市から徳島県へ、観音寺市から愛媛県へ）

・表－7 市町別就業・通学者数と移動状況

居住する市町	就業・通学者数	市町内での勤務・在学		県内他市町への移動		他県への移動	
		実数	割合	実数	割合	実数	割合
香川県	540,905	391,963	72.5%	140,871	26.0%	8,071	1.5%
さぬき市	30,041	17,880	59.5%	11,773	39.2%	388	1.3%
東かがわ市	19,450	14,275	73.4%	4,665	24.0%	510	2.6%
小豆島町	8,483	7,242	85.4%	1,204	14.2%	37	0.4%
土庄町	8,478	7,065	83.3%	1,328	15.7%	85	1.0%
高松市	220,923	198,896	90.0%	19,456	8.8%	2,571	1.2%
三木町	16,023	7,163	44.7%	8,736	54.5%	124	0.8%
直島町	1,849	1,670	90.3%	57	3.1%	122	6.6%
丸亀市	58,384	33,246	56.9%	24,287	41.6%	851	1.5%
坂出市	29,017	17,878	61.6%	10,683	36.8%	456	1.6%
善通寺市	19,478	10,820	55.5%	8,478	43.5%	180	0.9%
綾川町	14,342	6,265	43.7%	7,931	55.3%	146	1.0%
宇多津町	9,347	3,376	36.1%	5,858	62.7%	113	1.2%
まんのう町	11,009	5,125	46.6%	5,741	52.1%	143	1.3%
琴平町	5,619	2,948	52.5%	2,605	46.4%	66	1.2%
多度津町	12,261	5,526	45.1%	6,600	53.8%	135	1.1%
観音寺市	36,342	27,334	75.2%	7,436	20.5%	1,572	4.3%
三豊市	39,859	25,254	63.4%	14,033	35.2%	572	1.4%

[資料：国勢調査を元に合併市町分をまとめて作成]

・表－8 市町別通勤・通学者の移動先

行き先	県内の他市町への移動																	他県		
	さぬき市	東かがわ市	小豆島町	土庄町	高松市	三木町	直島町	丸亀市	坂出市	善通寺市	綾川町	宇多津町	まんのう町	琴平町	多度津町	観音寺市	三豊市	岡山県	徳島県	
居住する市町																				
さぬき市		5			28	5														
東かがわ市	11				11															2
小豆島町				12	2															
土庄町			12		4															
高松市																				
三木町	9				42															
直島町					3														7	
丸亀市					10				11	5		5			3					
坂出市					16				10			5								
善通寺市					6				15	4			2	3	5		4			
綾川町					39				5	5										
宇多津町					11				19	23	3				3					
まんのう町					8				14	4	7				8	3		3		
琴平町					7				11	3	8			7		3		3		
多度津町					8				20	6	8		3							4
観音寺市					2				2											12
三豊市					3				6		3				3	15				

※表中の数字は市町ごとの通勤・通学者のうち、他市町へ移動する割合（％）を示す。、但し2％未満は省略している。

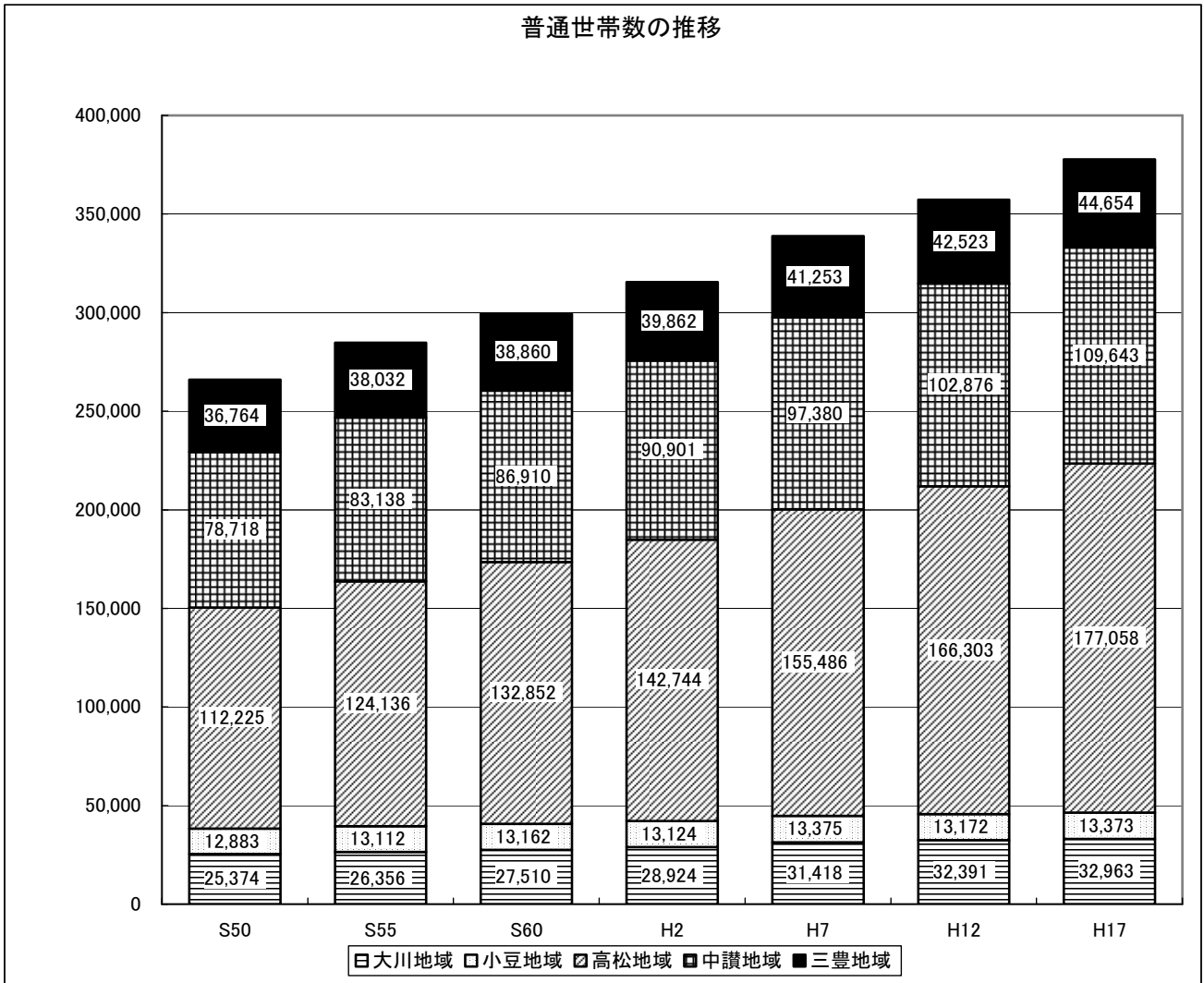
[資料：17年国勢調査を元に合併市町分をまとめて作成]



(6) 世帯数の推移

- ・「国勢調査」によると、本県の普通世帯数は増加し続けており、平成 17 年には 37 万世帯を超えており、5 年間の伸び率は 1.056 倍となっている。
- ・市町別にみると、高松市、丸亀市、及び両市の周辺町で大きく増加しており、世帯人員の減少が大きな要因と考えられる。
- ・その他の地域では、人口減少の影響もあって世帯数は微増となっている。
- ・四国の他 3 県と比較すると、平成 12 年からの 5 年間での世帯数の伸び率は、本県は 3 番目で、世帯数の増加が若干鈍くなっている。

・ グラフー 7 普通世帯数の推移



[資料：国勢調査]

・表－9 地域別、市町別世帯数の推移

地域名	実績値							伸び率 H17/H12
	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	
香川県	265,964	284,774	299,294	315,555	338,912	357,265	377,691	1.057
大川地域	25,374	26,356	27,510	28,924	31,418	32,391	32,963	1.018
小豆地域	12,883	13,112	13,162	13,124	13,375	13,172	13,373	1.015
高松地域	112,225	124,136	132,852	142,744	155,486	166,303	177,058	1.065
中讃地域	78,718	83,138	86,910	90,901	97,380	102,876	109,643	1.066
三豊地域	36,764	38,032	38,860	39,862	41,253	42,523	44,654	1.050
DID 地区	95,254	105,213	111,015	123,137	132,778	135,631	141,955	1.047
四国	1,161,374	1,240,181	1,299,589	1,355,274	1,438,661	1,509,840	1,583,413	1.049
徳島県	219,903	234,040	244,067	254,587	270,434	283,710	298,480	1.052
愛媛県	424,059	455,052	480,144	501,365	530,815	554,673	582,803	1.051
高知県	251,448	266,315	276,084	283,767	298,500	314,192	324,439	1.033

[資料：国勢調査]

市町名	実績値							伸び率 H17/H12
	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	
さぬき市	13,994	14,571	15,514	16,789	19,014	19,597	20,046	1.02
東かがわ市	11,380	11,785	11,996	12,135	12,404	12,794	12,917	1.01
小豆島町	6,621	6,671	6,706	6,596	6,808	6,715	6,772	1.01
土庄町	6,262	6,441	6,456	6,528	6,567	6,457	6,601	1.02
高松市	104,394	115,737	124,011	133,250	145,171	155,177	165,275	1.07
三木町	6,188	6,777	7,219	7,942	8,815	9,734	10,278	1.06
直島町	1,643	1,622	1,622	1,552	1,500	1,392	1,505	1.08
丸亀市	24,353	26,822	28,808	31,057	34,480	37,148	40,664	1.09
坂出市	18,805	18,957	19,317	19,620	20,068	20,394	21,036	1.03
善通寺市	10,632	11,142	11,703	12,093	12,531	12,933	13,288	1.03
宇多津町	3,028	3,332	3,565	4,196	5,386	6,143	7,323	1.19
綾川町	5,508	5,962	6,263	6,434	7,117	7,855	8,292	1.06
琴平町	4,254	4,137	4,106	4,086	4,055	4,089	4,131	1.01
多度津町	6,367	6,942	7,265	7,524	7,800	8,190	8,693	1.06
まんのう町	5,771	5,844	5,883	5,891	5,943	6,124	6,216	1.02
観音寺市	17,650	18,294	18,823	19,349	20,101	20,817	21,941	1.05
三豊市	19,114	19,738	20,037	20,513	21,152	21,706	22,713	1.05

[資料：国勢調査]

### 7) 世帯人員別世帯数の状況

- ・世帯人員について、本県の1人世帯及び2人世帯の割合は増加し続けており、平成17年の時点で1人世帯は24.3%、2人世帯は29.2%で、過半数が2人以下の世帯となっている。
- ・地域別にみると、高松地域や小豆地域で1人世帯、2人世帯の割合が高くなっている。
- ・DID地区（人口集中地区）ではこの傾向がより顕著であり、特に1人世帯の割合が高い。

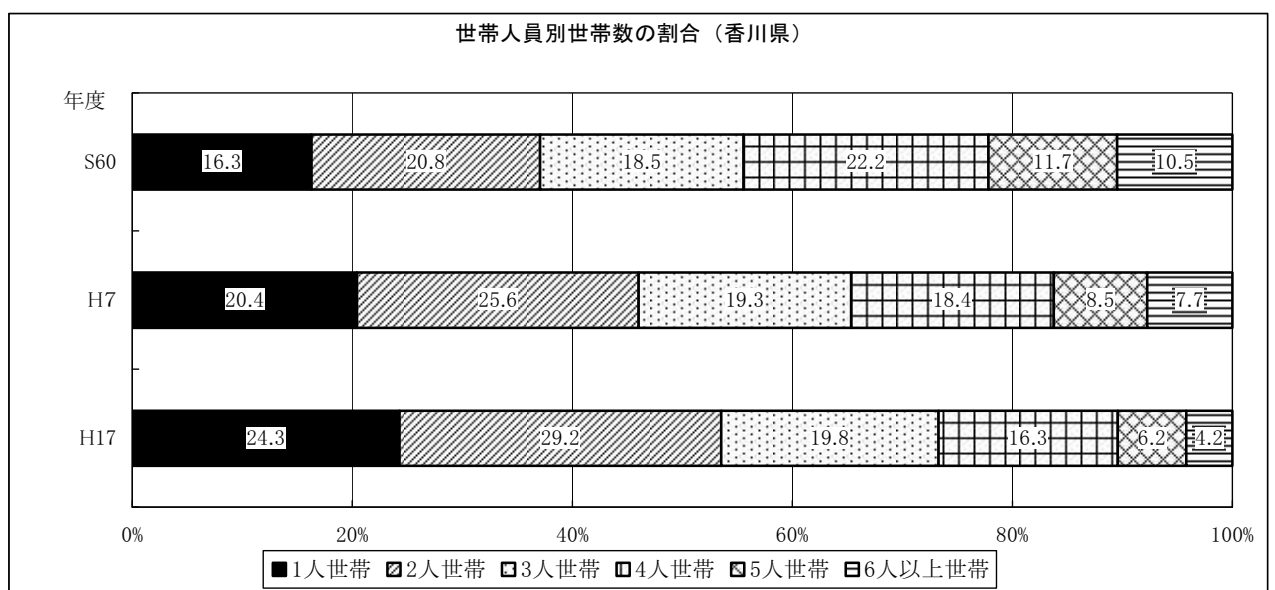
・表－10 世帯人員別世帯数の推移

		世帯人員別世帯数			比率		
		S60	H7	H17	S60	H7	H17
香川県	1人世帯	49,838	69,238	89,695	16.3%	20.4%	24.3%
	2人世帯	63,564	86,723	107,885	20.8%	25.6%	29.2%
	3人世帯	56,585	65,468	72,913	18.5%	19.3%	19.8%
	4人世帯	68,032	62,494	60,203	22.2%	18.4%	16.3%
	5人世帯	35,776	28,755	22,997	11.7%	8.5%	6.2%
	6人以上世帯	32,022	26,234	15,435	10.5%	7.7%	4.2%
	計	305,817	338,912	369,128	100.0%	100.0%	100.0%
	世帯人員 平均世帯人員	1,003,442 3.28	1,001,604 2.96	1,001,785 2.71			
大川地域	1人世帯	3,149	6,077	7,102	11.3%	19.3%	21.7%
	2人世帯	5,476	7,834	9,941	19.7%	24.9%	30.4%
	3人世帯	5,313	5,986	6,437	19.1%	19.1%	19.7%
	4人世帯	6,421	5,686	5,335	23.1%	18.1%	16.3%
	5人世帯	3,655	2,868	2,204	13.2%	9.1%	6.7%
	6人以上世帯	3,778	2,967	1,642	13.6%	9.4%	5.0%
	計	27,792	31,418	32,661	100.0%	100.0%	100.0%
	世帯人員 平均世帯人員	98,270 3.54	95,894 3.05	93,728 2.87			
小豆地域	1人世帯	2,615	2,782	3,196	19.4%	20.8%	24.6%
	2人世帯	3,447	4,146	4,586	25.5%	31.0%	35.3%
	3人世帯	2,319	2,451	2,468	17.2%	18.3%	19.0%
	4人世帯	2,384	2,005	1,662	17.7%	15.0%	12.8%
	5人世帯	1,459	1,065	652	10.8%	8.0%	5.0%
	6人以上世帯	1,280	926	418	9.5%	6.9%	3.2%
	計	13,504	13,375	12,982	100.0%	100.0%	100.0%
	世帯人員 平均世帯人員	41,623 3.08	37,747 2.82	35,270 2.72			
高松地域	1人世帯	26,187	37,109	47,270	18.4%	22.8%	27.3%
	2人世帯	29,460	41,286	49,853	20.6%	25.4%	28.8%
	3人世帯	27,020	31,790	33,760	18.9%	19.6%	19.5%
	4人世帯	33,313	30,822	27,896	23.3%	19.0%	16.1%
	5人世帯	15,277	12,421	9,240	10.7%	7.6%	5.3%
	6人以上世帯	11,438	9,175	4,826	8.0%	5.6%	2.8%
	計	142,695	162,603	172,845	100.0%	100.0%	100.0%
	世帯人員 平均世帯人員	449,044 3.15	459,251 2.82	441,073 2.55			

中讃地域	1人世帯	13,321	17,538	24,529	16.2%	19.4%	22.9%
	2人世帯	17,719	23,629	31,265	21.5%	26.2%	29.3%
	3人世帯	15,118	17,605	21,521	18.4%	19.5%	20.1%
	4人世帯	18,062	16,629	17,703	21.9%	18.4%	16.6%
	5人世帯	9,635	7,880	7,078	11.7%	8.7%	6.6%
	6人以上世帯	8,522	6,982	4,789	10.3%	7.7%	4.5%
	計	82,377	90,263	106,885	100.0%	100.0%	100.0%
	世帯人員 平均世帯人員	269,243 3.27	268,335 2.97	294,390 2.75			
三豊地域	1人世帯	4,566	5,732	7,598	11.6%	13.9%	17.4%
	2人世帯	7,462	9,828	12,240	18.9%	23.8%	28.0%
	3人世帯	6,815	7,636	8,727	17.3%	18.5%	19.9%
	4人世帯	7,852	7,352	7,607	19.9%	17.8%	17.4%
	5人世帯	5,750	4,521	3,823	14.6%	11.0%	8.7%
	6人以上世帯	7,004	6,184	3,760	17.8%	15.0%	8.6%
	計	39,449	41,253	43,755	100.0%	100.0%	100.0%
	世帯人員 平均世帯人員	145,262 3.68	140,377 3.40	137,324 3.14			
DID 地区	1人世帯	28,565	39,430	50,146	24.9%	29.7%	35.6%
	2人世帯	26,476	35,168	39,372	23.0%	26.5%	28.0%
	3人世帯	21,251	24,171	24,483	18.5%	18.2%	17.4%
	4人世帯	23,876	22,056	19,065	20.8%	16.6%	13.5%
	5人世帯	9,761	7,843	5,563	8.5%	5.9%	3.9%
	6人以上世帯	5,014	4,110	2,216	4.4%	3.1%	1.6%
	計	114,943	132,778	140,845	100.0%	100.0%	100.0%
	世帯人員 平均世帯人員	321,475 2.80	335,895 2.53	320,473 2.28			

[資料：国勢調査]

・ グラフー 8 世帯人員別世帯数の割合の推移



[資料：国勢調査]

(8) 家族類型別世帯数の状況

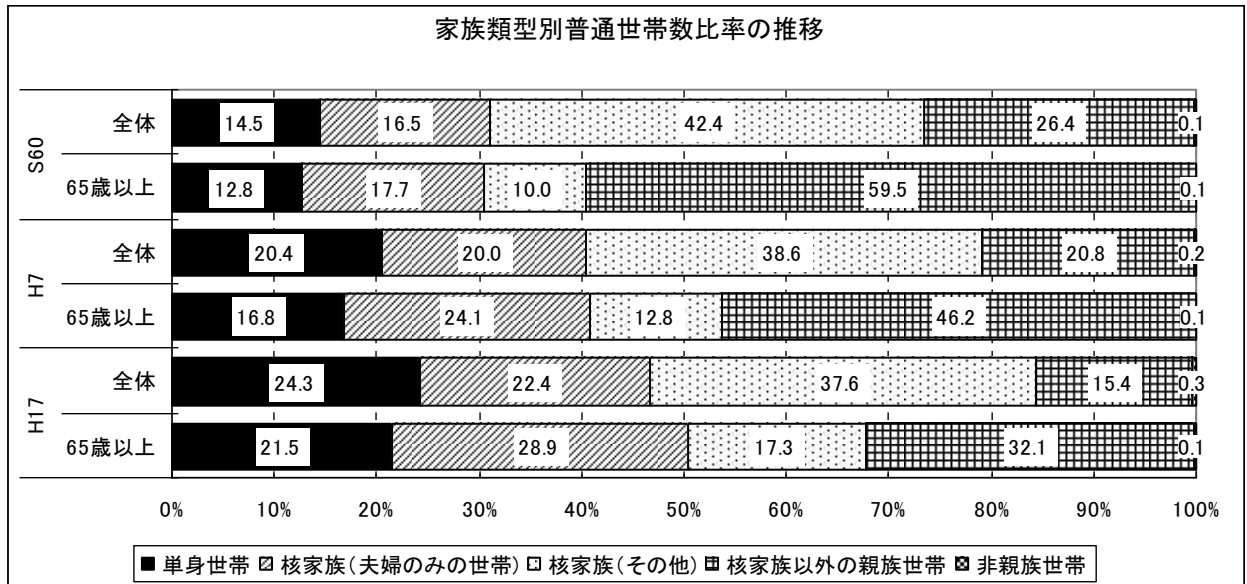
- ・家族類型では、単身世帯、夫婦のみ世帯の割合が増加している。また、夫婦と子供の世帯は横ばいで、ひとり親と子の世帯が増加している。逆に3世代同居など、核家族以外のその他の親族世帯の割合は大きく著しく減少している。
- ・高齢者世帯においては、単身世帯、夫婦のみの世帯が過半を占めており、高齢者のみの世帯の増加がうかがえる。

・表－1 1 家族類型別世帯数の推移

年度・区分	家族類型	総数	親族世帯							非親族世帯	単身世帯
			総数	核家族世帯					その他の親族世帯		
				総数	夫婦のみの世帯	夫婦と子供から成る世帯	男親と子供から成る世帯	女親と子供から成る世帯			
S60	全体	299,294	255,564	176,404	49,443	108,361	2,705	15,895	79,160	365	43,365
	65歳以上	98,419	85,755	27,231	17,425	4,854	727	4,225	58,524	88	12,576
H7	全体	338,912	269,083	198,640	67,702	107,141	3,572	20,225	70,443	591	69,238
	65歳以上	126,761	105,342	46,719	30,512	8,151	1,214	6,842	58,623	94	21,325
H17	全体	369,164	278,255	221,516	82,549	107,417	4,670	26,880	56,739	1,178	89,731
	65歳以上	152,082	119,217	70,344	44,006	14,053	2,097	10,188	48,873	159	32,706
H17 全国	全体	47,981,266	34,337,386	28,393,707	9,636,533	14,645,655	620,562	3,490,957	5,943,679	268,061	13,375,819
	65歳以上	17,122,675	13,312,704	8,414,948	4,779,008	2,041,662	263,360	1,330,918	4,897,756	26,991	3,782,980

[資料：国勢調査]

・グラフ－9 家族類型別普通世帯数比率の推移



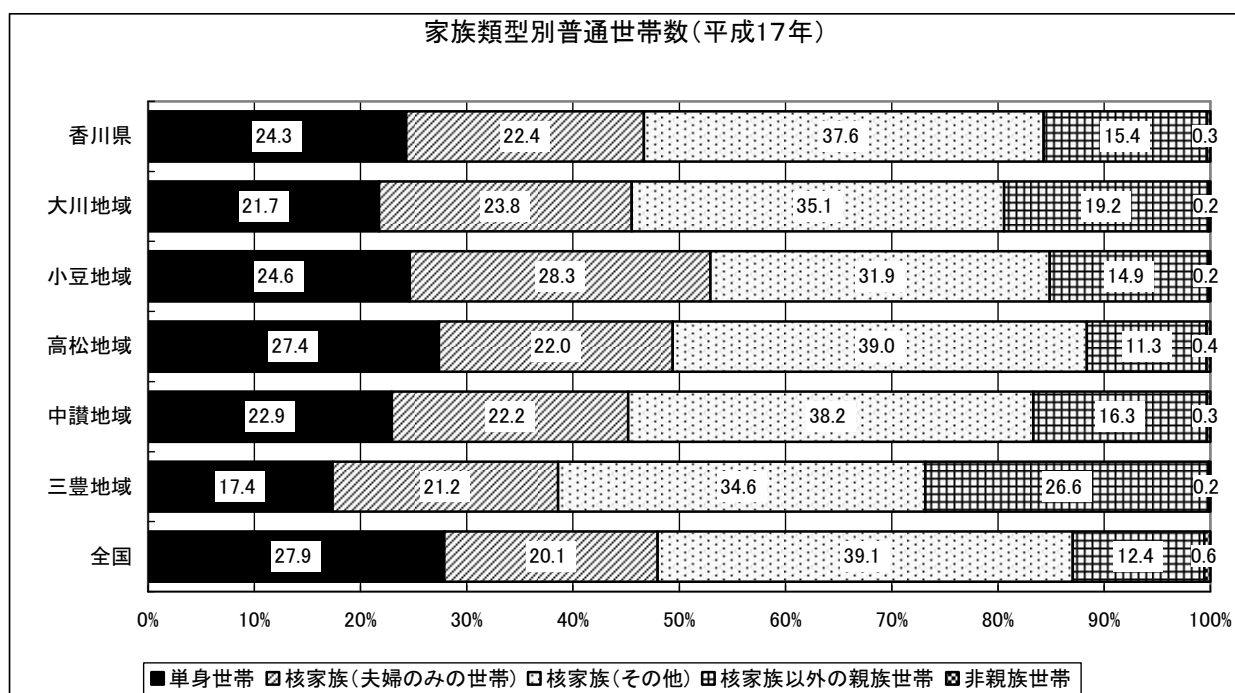
[資料：国勢調査]

・表－１２ 地域別家族類型別世帯数（平成 17 年）

地域	家族類型 総数	親族世帯							非親族世帯	単身世帯
		総数	核家族世帯					その他の親族世帯		
			夫婦のみの世帯	夫婦と子供から成る世帯	男親と子供から成る世帯	女親と子供から成る世帯	その他の親族世帯			
香川県	369,164	278,255	221,516	82,549	107,417	4,670	26,880	56,739	1,178	89,731
大川地域	32,661	25,494	19,216	7,766	8,814	446	2,190	6,278	65	7,102
小豆地域	12,982	9,760	7,824	3,677	3,099	157	891	1,936	26	3,196
高松地域	172,881	124,931	105,481	38,042	52,568	2,076	12,795	19,450	644	47,306
中讃地域	106,885	81,997	64,572	23,770	31,350	1,420	8,032	17,425	359	24,529
三豊地域	43,755	36,073	24,423	9,294	11,586	571	2,972	11,650	84	7,598
全国	47,981,266	34,337,386	28,393,707	9,636,533	14,645,655	620,562	3,490,957	5,943,679	268,061	13,375,819
四国	1,552,069	1,126,039	916,524	344,959	430,591	20,699	120,275	209,515	5,753	420,277
徳島県	292,837	216,438	165,556	60,923	79,394	3,895	21,344	50,882	1,023	75,376
愛媛県	570,955	412,244	345,779	132,762	160,911	7,245	44,861	66,465	2,029	156,682
高知県	319,113	219,102	183,673	68,725	82,869	4,889	27,190	35,429	1,523	98,488

[資料：国勢調査]

・グラフー 10 家族類型別普通世帯数（平成 17 年）



[資料：国勢調査]

(9) 将来の世帯の予測

①世帯数の将来予測 (2005年8月人口問題研究所推計)

- ・本県をはじめ、四国4県は平成22年頃が世帯数のピークとなり、減少に転じていく。
- ・全国では、世帯数減少が四国4県より5年遅く、地方での世帯減少の先行が予測される。
- ・世帯人員は、本県は比較的多く、10年後でも2.5人/世帯を割っていない。

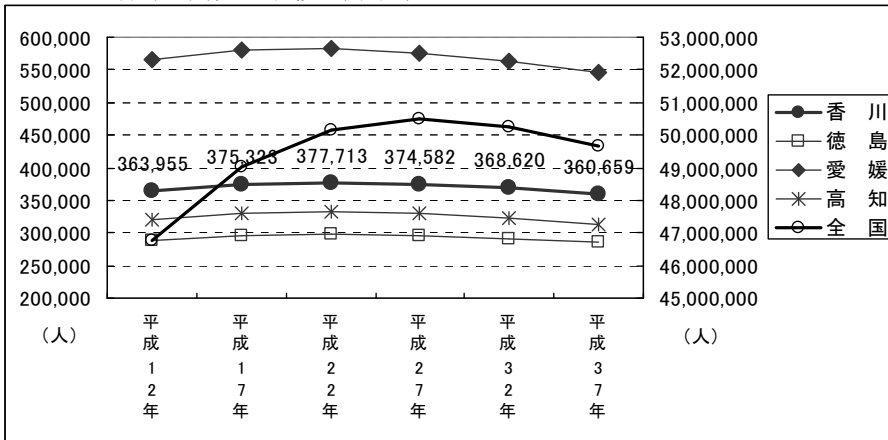
・表-13 一般世帯数の推移 (推計)

単位：世帯

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年
全 国	46,782,000	49,040,000	50,139,000	50,476,000	50,270,000	49,643,000
香 川	363,955	375,323	377,713	374,582	368,620	360,659
徳 島	287,897	296,245	298,320	296,193	291,387	285,047
愛 媛	564,959	581,112	583,117	575,927	562,809	546,276
高 知	319,298	330,000	332,254	328,888	322,094	313,813

[資料：人口問題研究所推計]

・グラフ-11 一般世帯数の推移 (推計)



[資料：人口問題研究所推計]

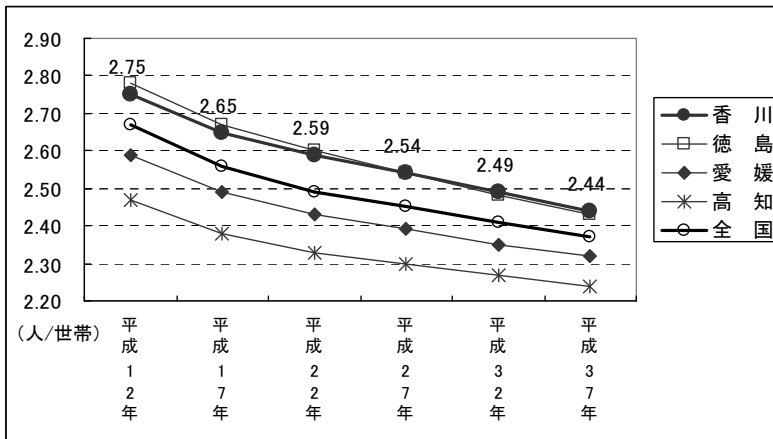
・表-14 世帯人員の推移 (推計)

単位：人/世帯

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年	平成37年
全 国	2.67	2.56	2.49	2.45	2.41	2.37
香 川	2.75	2.65	2.59	2.54	2.49	2.44
徳 島	2.78	2.67	2.60	2.54	2.48	2.43
愛 媛	2.59	2.49	2.43	2.39	2.35	2.32
高 知	2.47	2.38	2.33	2.30	2.27	2.24

[資料：人口問題研究所推計]

・グラフ-12 世帯人員の推移 (推計)



※推計について

2005年8月公表の人口問題研究所による推計結果であり、平成12年の国勢調査の人口を基に推計されている。

推計結果は、一般世帯数で公表されている。

※一般世帯：総世帯のうち、施設等に居住する世帯を除いたもの

[資料：人口問題研究所推計]

② 家族構成の実態と将来予測（人口問題研究所推計）

- ・将来的には「単独」世帯の割合は増加し、「夫婦と子」の世帯が減少してくる。
- ・「夫婦のみ」世帯の割合は一定で推移する。
- ・「その他」の世帯が減少し、核家族化の形態がより強くなる。

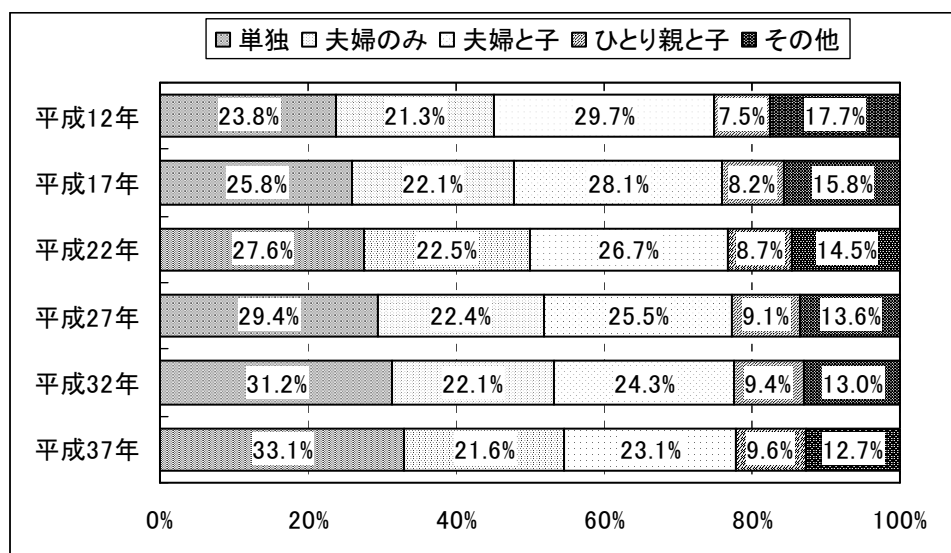
・表ー 1 5 家族類型別世帯数の推移（推計）

単位：世帯

	総数	単独	夫婦のみ	夫婦と子	ひとり親と子	その他
平成 12 年	363,955	86,675	77,585	107,987	27,435	64,273
平成 17 年	375,323	96,962	83,031	105,303	30,865	59,162
平成 22 年	377,713	104,287	84,881	100,881	32,989	54,675
平成 27 年	374,582	110,178	83,790	95,507	34,121	50,987
平成 32 年	368,620	115,192	81,337	89,491	34,602	47,998
平成 37 年	360,659	119,224	77,972	83,235	34,594	45,634

[資料：人口問題研究所推計]

・グラフー 1 3 家族類型別世帯数割合の推移（推計）



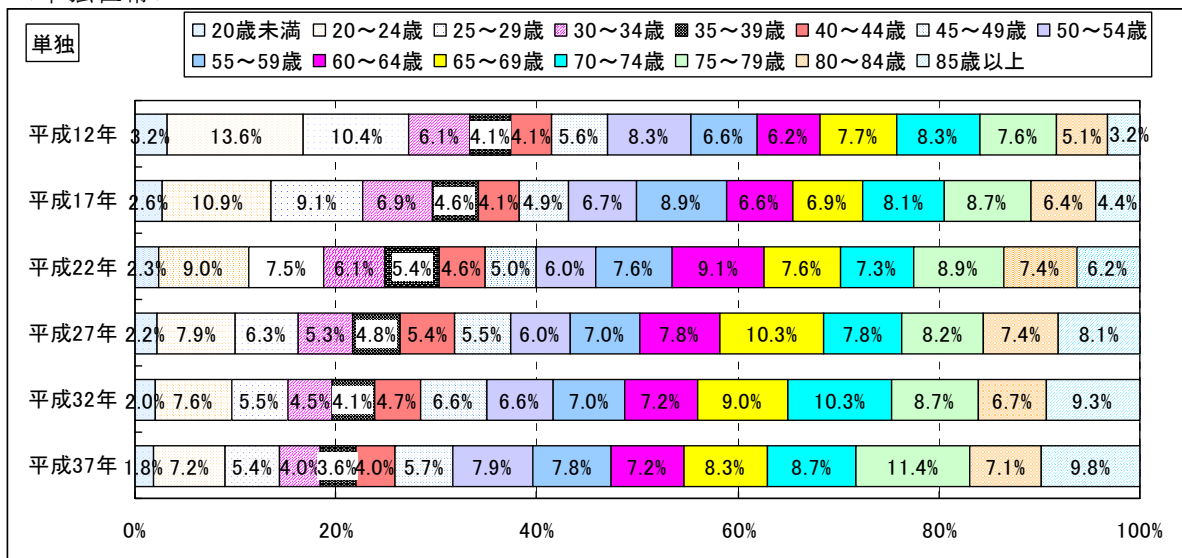
[資料：人口問題研究所推計]

- ・高齢者の「単独」世帯が増加し、特に後期高齢者（75歳以上）の割合が増加していく。
- ・20代の「単独」世帯の割合が大幅に減少し、全体的にスライドしていく傾向が伺える。
- ・「夫婦のみ」世帯は、平成17年現在では半数が高齢者の世帯となっており、今後もその割合は増加する。
- ・「夫婦のみ」世帯も、後期高齢者の割合が増加していく傾向にある。平成27年に、「65歳～70歳」が一時的に増加しているが、団塊の世代の高齢化が要因と見られる。
- ・「夫婦と子」世帯でも、高齢者の増加が予測されているが、全体としての割合は2割以下と、その他とを比べると少ない。
- ・「夫婦と子」世帯は、30～40代の世帯の割合が多いが、世代割合がそのままスライドしていることから、このままの家族形態で継続していくことが予測されている。
- ・「ひとり親と子」世帯においても、高齢者の割合が増加していく傾向にある。また、50歳以上の世帯が半数以上を占め、増加していく予測であり、ここでも家族形態の維持がされている。
- ・全体として、核家族の形態がそのまま維持され、高齢化していく傾向が見られる。
- ・施策の重点としては、高齢単独世帯へのケア、中壮年層の核家族化への対応が必要となってくる。

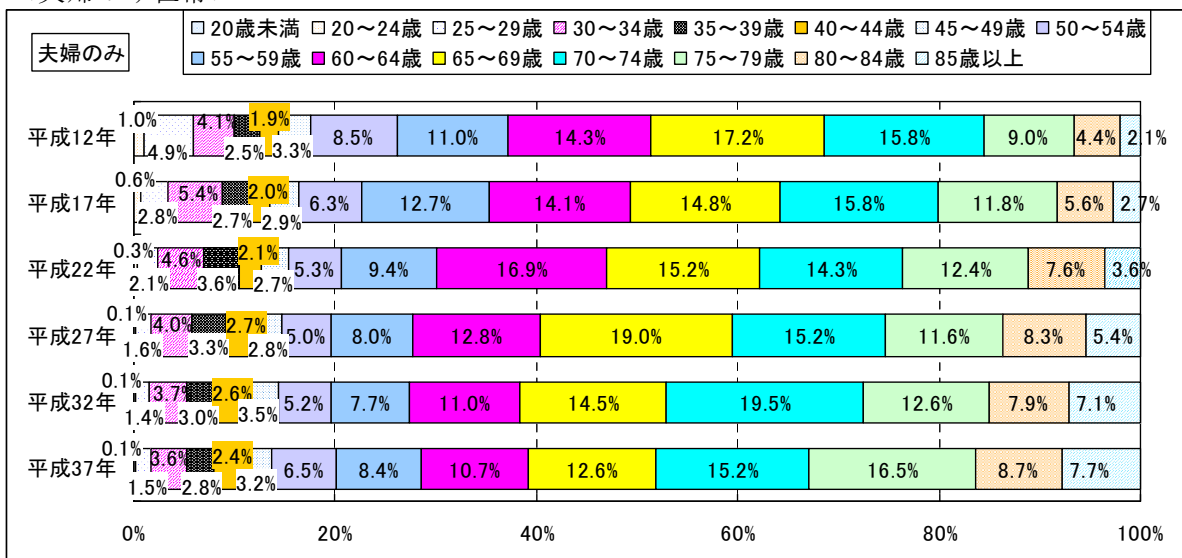


・グラフー14 家族類型毎の世帯主年齢別構成比

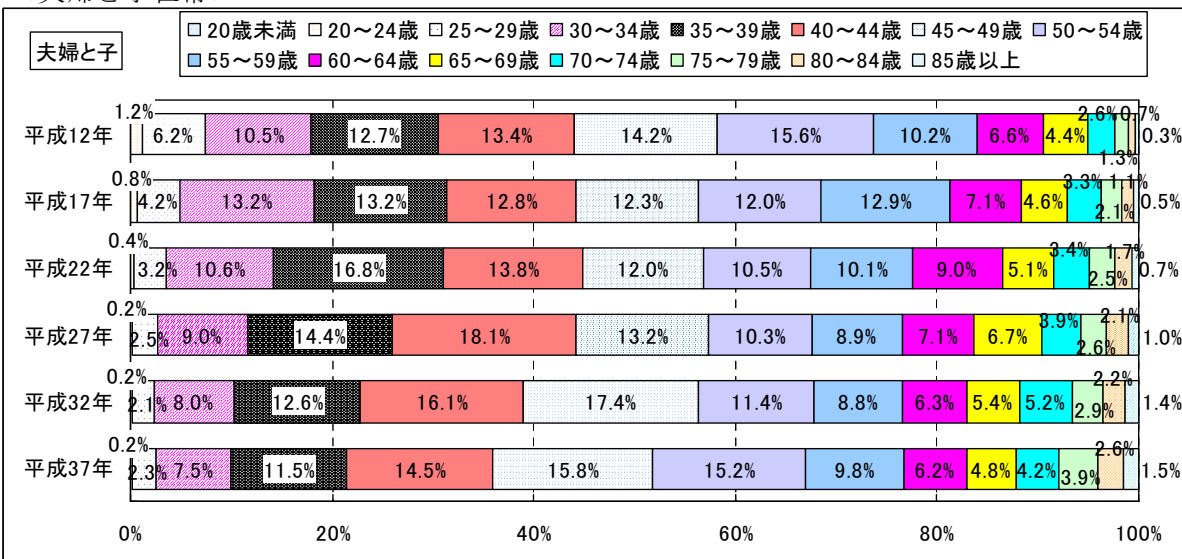
<単独世帯>



<夫婦のみ世帯>

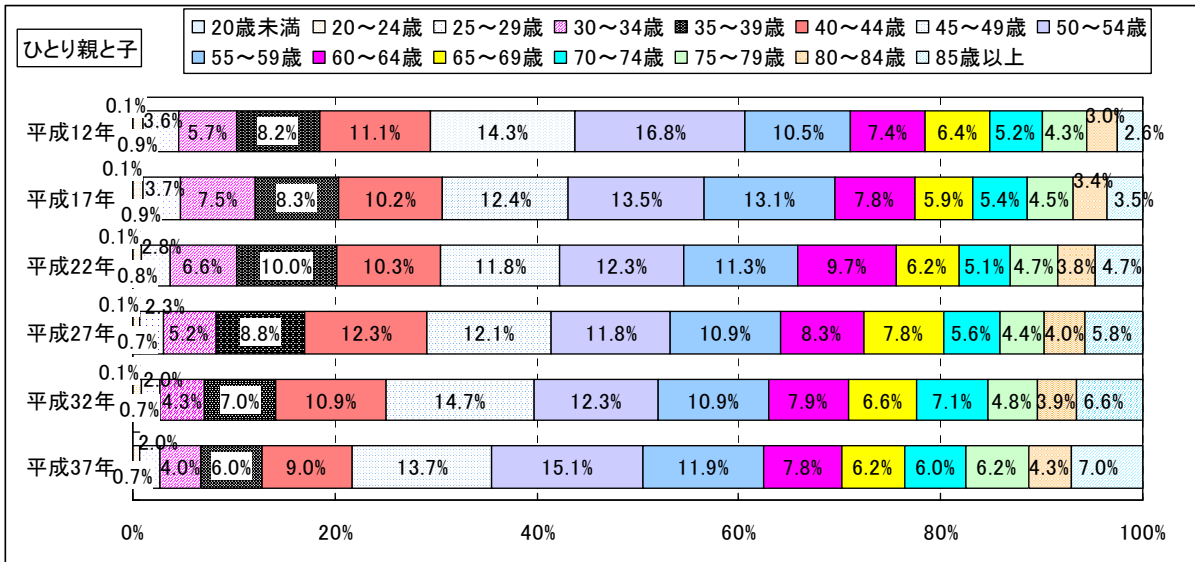


<夫婦と子世帯>



[資料：人口問題研究所推計]

<ひとり親と子世帯>

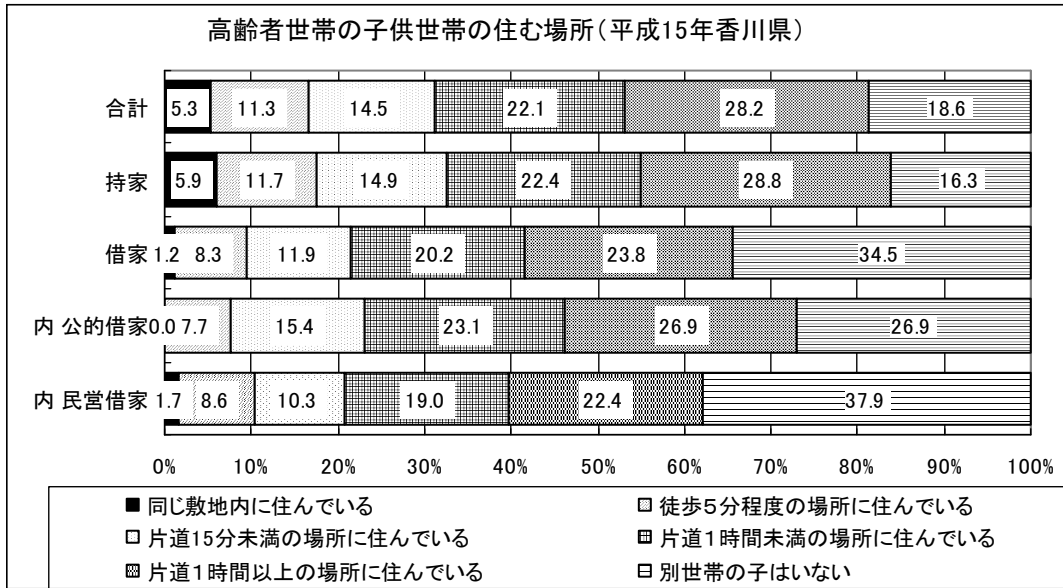


[資料：人口問題研究所推計]

(10) 子供世帯の住む場所

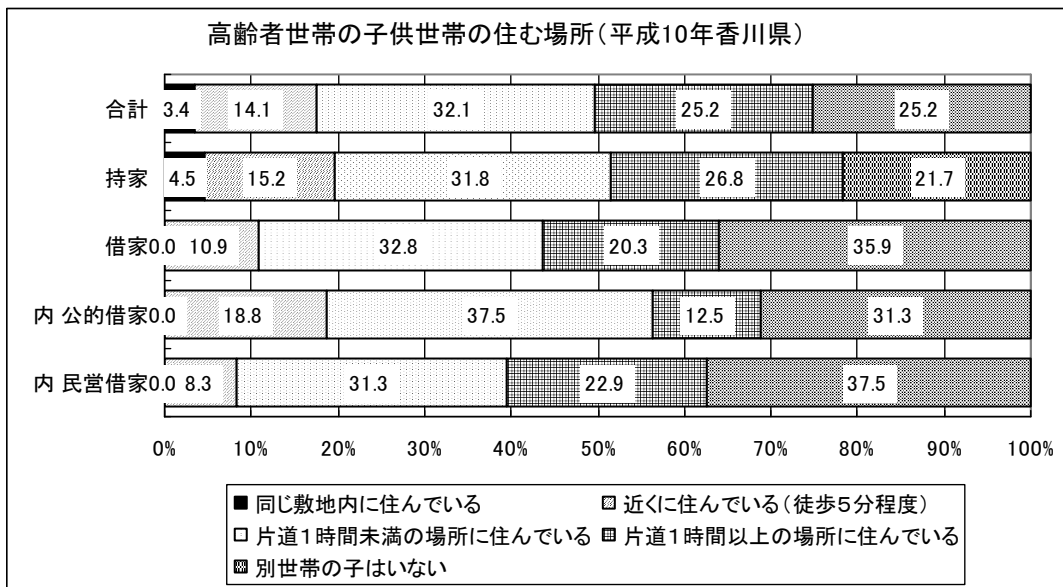
- ・「住宅・土地統計調査」によると、高齢者世帯の子供世帯の住んでいる場所は、「同じ敷地内に住んでいる」の割合が平成15年で5.3%と同居・隣居している世帯は非常に少ない。また、「徒歩5分程度の場所に住んでいる」の割合が、平成10年で14.1%だったのが平成15年で11.3%と3ポイントも下がっているとともに、「片道1時間以上の場所に住んでいる」が平成10年で25.2%が平成15年に28.2%と若干増加しており、子供世帯が居住する場所が若干遠くなっている世帯が多くなっている。
- ・持ち家世帯に比べ借家世帯では、「別世帯の子はいない」の割合が高くなっている。

・グラフー15 高齢者世帯の子供世帯の住む場所（平成15年香川県）



[資料：平成15年住宅・土地統計調査]

・グラフー16 高齢者世帯の子供世帯の住む場所（平成10年香川県）



[資料：平成10年住宅・土地統計調査]

・表－16 高齢者世帯の子供世帯の住む場所（平成15年）

		総数	別世帯となっている子供がいる						別世帯の子はいない	
			総数	一緒に住んでいる	同じ建物又は同じ敷地内に住んでいる	徒歩5分程度の場所に住んでいる	片道15分未満の場所に住んでいる	片道1時間未満の場所に住んでいる		片道1時間以上の場所に住んでいる
高齢単身世帯	持家	20,700	16,500	0	800	2,300	2,700	4,500	6,200	4,200
	借家	5,800	3,600	0	0	500	700	1,100	1,300	2,200
	借家計	1,900	1,400	0	0	200	300	400	500	500
	公的借家	3,900	2,200	0	0	300	400	700	800	1,700
	民営借家 給与住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	26,500	20,100	0	800	2,800	3,400	5,600	7,500	6,400	
高齢夫婦世帯	持家	36,500	31,400	400	2,200	4,400	5,800	8,300	10,300	5,100
	借家	2,600	1,900	0	100	200	300	600	700	700
	借家計	700	500	0	0	0	100	200	200	200
	公的借家	1,900	1,400	0	100	200	200	400	500	500
	民営借家 給与住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	39,100	33,300	400	2,300	4,600	6,100	8,900	11,000	5,800	
合計	持家	57,200	47,900	400	3,000	6,700	8,500	12,800	16,500	9,300
	借家	8,400	5,500	0	100	700	1,000	1,700	2,000	2,900
	借家計	2,600	1,900	0	0	200	400	600	700	700
	公的借家	5,800	3,600	0	100	500	600	1,100	1,300	2,200
	民営借家 給与住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	65,600	53,400	400	3,100	7,400	9,500	14,500	18,500	12,200	

[資料：平成15年住宅・土地統計調査]

・表－17 高齢者世帯の子供世帯の住む場所（平成10年）

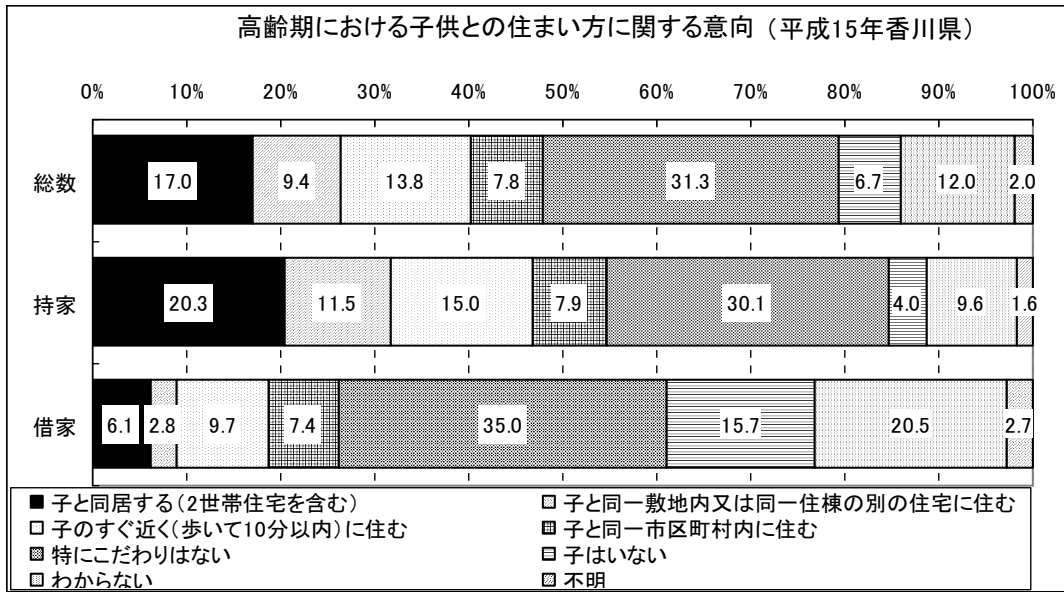
		総数	別世帯となっている子供がいる						別世帯の子はいない	
			総数	一緒に住んでいる	同じ建物又は同じ敷地内に住んでいる	徒歩5分程度の場所に住んでいる	片道15分未満の場所に住んでいる	片道1時間未満の場所に住んでいる		片道1時間以上の場所に住んでいる
高齢単身世帯	持家	19,800	15,500	100	100	700	3,000	6,300	5,300	4,300
	借家	6,400	4,100	0	0	0	700	2,100	1,300	2,300
	借家計	1,600	1,100	0	0	0	300	600	200	500
	公的借家	4,800	3,000	0	0	0	400	1,500	1,100	1,800
	民営借家 給与住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	26,200	19,600	100	100	700	3,700	8,400	6,600	6,600	
高齢夫婦世帯	持家	32,600	26,900	300	200	2,200	4,200	10,200	9,800	5,700
	借家	2,600	1,800	0	0	0	300	700	800	800
	借家計	700	500	0	0	0	100	200	200	200
	公的借家	1,800	1,200	0	0	0	200	500	500	600
	民営借家 給与住宅	100	100	0	0	0	0	0	100	0
合計	37,800	30,500	300	200	2,200	4,800	11,600	11,400	7,300	
合計	持家	52,400	42,400	400	300	2,900	7,200	16,500	15,100	10,000
	借家	9,000	5,900	0	0	0	1,000	2,800	2,100	3,100
	借家計	2,300	1,600	0	0	0	400	800	400	700
	公的借家	6,600	4,200	0	0	0	600	2,000	1,600	2,400
	民営借家 給与住宅	100	100	0	0	0	0	0	100	0
合計	64,000	50,100	400	300	2,900	8,500	20,000	18,000	13,900	

[資料：平成10年住宅・土地統計調査]

(11) 老後の住まい方に関する意向

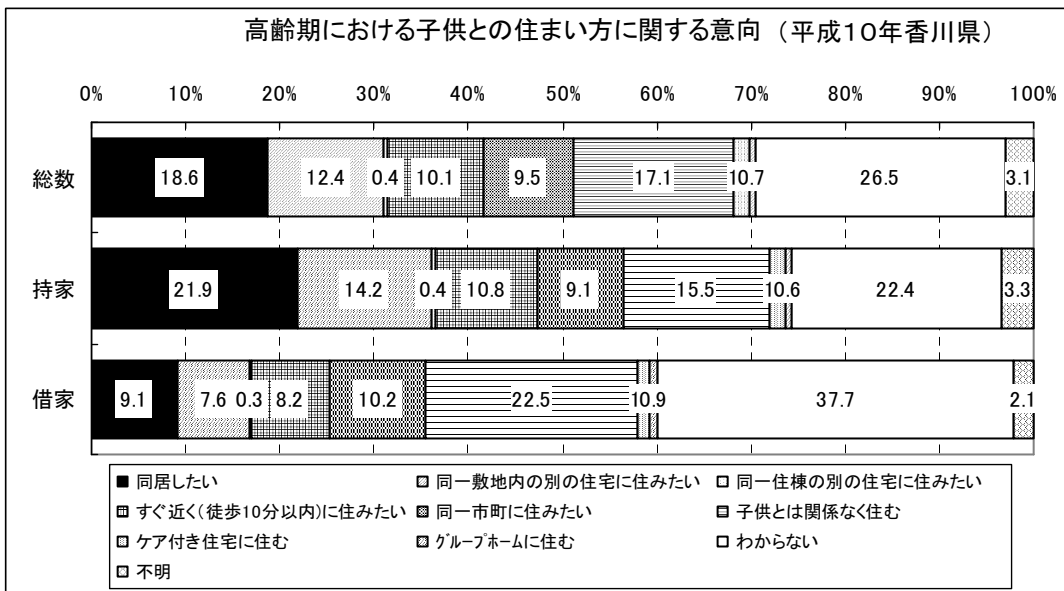
- ・「住宅需要実態調査」によると、高齢期における子供との住まい方の意向は、同居の意向の割合が平成10年では18.6%だったのが平成15年では17.0%と若干低くなっており、他にも近距離や同一市町内での居住意向は若干低くなっている。
- ・対して、平成10年で「子供とは関係なく住む」の割合が17.1%だったのが、平成15年では「特にこだわりはない」が31.3%となっており、子供との居住距離に関する意向は薄れてきている。
- ・また、持借別にみると、持家のほうがより同居・近居意向が高くなっており、借家での同居意向の割合が多く減少している。

・ グラフー17 高齢期における子供との住まい方に関する意向（平成15年）



[資料：平成15年住宅需要実態調査]

・ グラフー18 高齢期における子供との住まい方に関する意向（平成10年）



[資料：平成10年住宅需要実態調査]

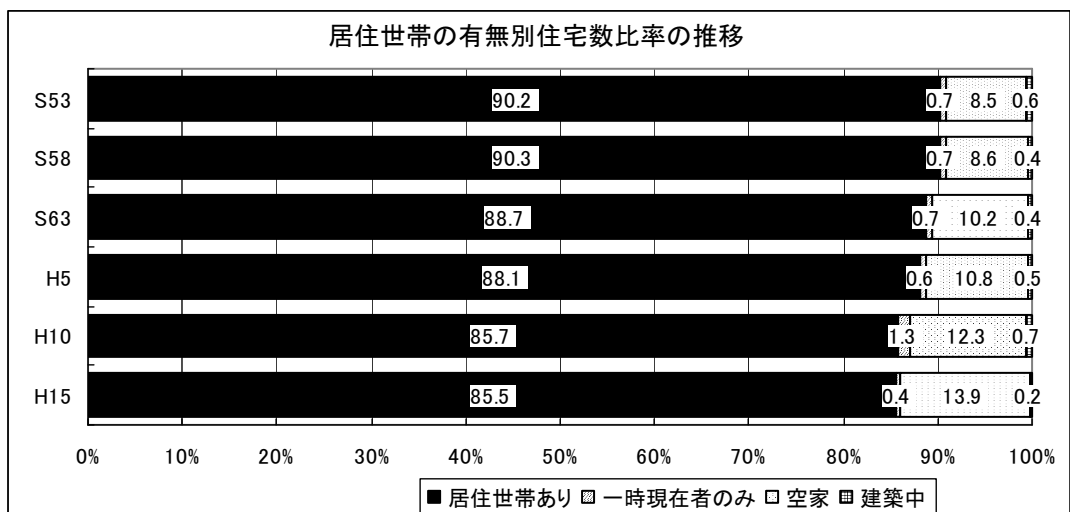
### 3. 住宅の現状

#### 3-1 住宅ストックの状況

##### (1) 住宅数

- ・「住宅・土地統計調査」によると、本県の住宅総数は昭和 53 年から平成 15 年まで増加し続けており、平成 15 年で 421,100 戸となっている。
- ・一方、空家の数も増加しており、昭和 53 年に 25,600 戸だったものが平成 15 年には 58,400 戸とその伸び率（平成 10～15 年）では住宅総数の 1.22 倍に対して 1.35 倍となり急激な増加をしている。
- ・空家率は上昇し続けており、平成 15 年には 13.9%となっている。

・ グラフー 1 9 居住世帯の有無別住宅数比率の推移



[資料：住宅・土地統計調査]

・ 表ー 1 8 居住世帯の有無別住宅数の推移（香川県）

		S53	S58	S63	H5	H10	H15
住宅数 (戸)	総 数	300,800	320,400	341,700	364,500	405,300	421,100
	居住世帯あり	271,300	289,200	303,000	321,300	347,300	360,300
	居住世帯なし	29,500	31,200	38,600	43,300	57,900	60,800
	一時現在者のみ	2,000	2,200	2,300	2,300	5,500	1,600
	空家	25,600	27,600	34,800	39,400	49,800	58,400
	建築中	1,800	1,400	1,500	1,600	2,700	800
比率 (%)	総 数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	居住世帯あり	90.2	90.3	88.7	88.1	85.7	85.5
	居住世帯なし	9.8	9.7	11.3	11.9	14.3	14.5
	一時現在者のみ	0.7	0.7	0.7	0.6	1.3	0.4
	空家	8.5	8.6	10.2	10.8	12.3	13.9
	建築中	0.6	0.4	0.4	0.5	0.7	0.2

[資料：住宅・土地統計調査]

(2) 所有関係別住宅数

- ・「平成 15 年住宅・土地統計調査」によると、本県の持家率は 69.9%と全国平均 61.2%を上回っており持ち家が多い状況であるが、四国 4 県での比較では徳島県に次いで 2 番目となっている。
- ・また、借家では公営借家の割合が 3.8%と全国平均 4.7%よりも低く、四国 4 県でも最も低くなっており、民営借家も 20.8%と全国平均より大きく下回るが、四国では徳島県より若干高い状況にある。また、給与住宅は四国の中では若干高くなっている。
- ・世帯主が 30 歳代の所有状況では、持ち家の割合が低下しており、平成 15 年では 40.4%と全国平均 38.1%に近づいてきている。対して民間借家の割合が急激に増加している。
- ・世帯主の年齢別にみると、年齢が上がるほど持家率は上昇しており、40 代後半から急激に高くなっている（45～49 歳以降は 70%以上）。しかし、30 代前半より若い世帯主の世帯では、持ち家率は低下してきており、平成 10 年から 15 年にかけて 2～5 ポイント程度下がってきている。対して、若い世代での民間住宅の割合が若干だが増えてきている。
- ・家族人数別にみると持ち家では家族人数が多く、借家では少ない傾向であるが、特に民間住宅や給与住宅での、単身若しくは 2 人世帯の住戸が多くなっている。

・表－19 所有関係別住宅数の比較（四国各県）

		総数	持家	借家				不詳	
				公営の借家	公団・公社の借家	民営借家	給与住宅		
住宅数 (戸)	香川県	361,700	252,800	102,900	13,600	1,500	75,300	12,500	6,000
	徳島県	288,000	204,000	80,400	14,800	300	58,900	6,300	3,600
	愛媛県	557,100	371,000	183,300	25,500	300	142,300	15,200	2,800
	高知県	318,400	205,900	107,800	16,800	1,000	81,000	9,000	4,700
	四国	1,525,200	1,033,700	474,400	70,700	3,100	357,500	43,000	17,100
	全国	46,862,900	28,665,900	17,166,000	2,182,600	936,000	12,561,300	1,486,100	28,200
比率 (%)	香川県	100	69.9	28.4	3.8	0.4	20.8	3.5	1.7
	徳島県	100	70.8	27.9	5.1	0.1	20.5	2.2	1.3
	愛媛県	100	66.6	32.9	4.6	0.1	25.5	2.7	0.5
	高知県	100	64.7	33.9	5.3	0.3	25.4	2.8	1.5
	四国	100	67.8	31.1	4.6	0.2	23.4	2.8	1.1
	全国	100	61.2	36.6	4.7	2.0	26.8	3.2	0.1

[資料：平成 15 年住宅・土地統計調査]

・表－20 世帯主年齢 30 歳代の所有関係別住宅数比率の比較

		総数	持家	借家				不詳	
				公営の借家	公団・公社の借家	民営借家	給与住宅		
香川県	S63	100.0	56.2	43.2	6.2	0.8	27.5	8.9	0.7
	H10	100.0	41.4	56.9	4.8	0.0	41.0	11.2	1.7
	H15	100.0	40.4	58.7	5.4	0.9	43.7	8.7	0.9
全国	S63	100.0	49.4	50.2	6.9	3.2	32.6	7.5	0.4
	H10	100.0	39.0	60.0	5.5	2.6	43.5	8.4	1.0
	H15	100.0	38.1	61.0	4.9	2.5	46.5	7.0	1.0

[資料：住宅・土地統計調査]

・表－２１ 年齢階層別所有関係別普通世帯数（平成 15 年）

		総数	持家	借家	借家				不詳
					公営の借家	公団・公社 の借家	民営借家	給与住宅	
住宅数 (戸)	総数	361,700	252,800	102,900	13,600	1,500	75,300	12,500	6,000
	25歳未満	10,600	300	10,300	200	100	8,800	1,200	0
	25～29歳	16,700	3,400	13,300	800	300	10,600	1,600	0
	30～34歳	22,300	6,900	15,200	1,400	200	11,500	2,100	200
	35～39歳	23,700	11,700	11,800	1,100	200	8,600	1,900	200
	40～44歳	26,300	16,900	9,200	1,100	100	6,400	1,600	200
	45～49歳	30,900	23,600	7,000	900	0	5,000	1,100	300
	50～54歳	42,700	33,500	9,000	1,400	200	6,000	1,400	200
	55～59歳	43,700	35,100	8,500	1,600	100	5,600	1,200	100
	60～64歳	34,400	29,100	5,200	1,400	100	3,600	100	100
	65～74歳	62,500	55,300	7,000	1,900	200	4,800	100	200
	75歳以上 不詳	40,800 7,100	35,900 1,100	4,700 1,700	1,700 100	0 0	3,000 1,400	0 200	200 4,300
比率 (%)	総数	100.0	69.9	28.4	3.8	0.4	20.8	3.5	1.7
	25歳未満	100.0	2.8	97.2	1.9	0.9	83.0	11.3	0.0
	25～29歳	100.0	20.4	79.6	4.8	1.8	63.5	9.6	0.0
	30～34歳	100.0	30.9	68.2	6.3	0.9	51.6	9.4	0.9
	35～39歳	100.0	49.4	49.8	4.6	0.8	36.3	8.0	0.8
	40～44歳	100.0	64.3	35.0	4.2	0.4	24.3	6.1	0.8
	45～49歳	100.0	76.4	22.7	2.9	0.0	16.2	3.6	1.0
	50～54歳	100.0	78.5	21.1	3.3	0.5	14.1	3.3	0.5
	55～59歳	100.0	80.3	19.5	3.7	0.2	12.8	2.7	0.2
	60～64歳	100.0	84.6	15.1	4.1	0.3	10.5	0.3	0.3
	65～74歳	100.0	88.5	11.2	3.0	0.3	7.7	0.2	0.3
	75歳以上 不詳	100.0 100.0	88.0 15.5	11.5 23.9	4.2 1.4	0.0 0.0	7.4 19.7	0.0 2.8	0.5 60.6

[資料：平成 15 年住宅・土地統計調査]

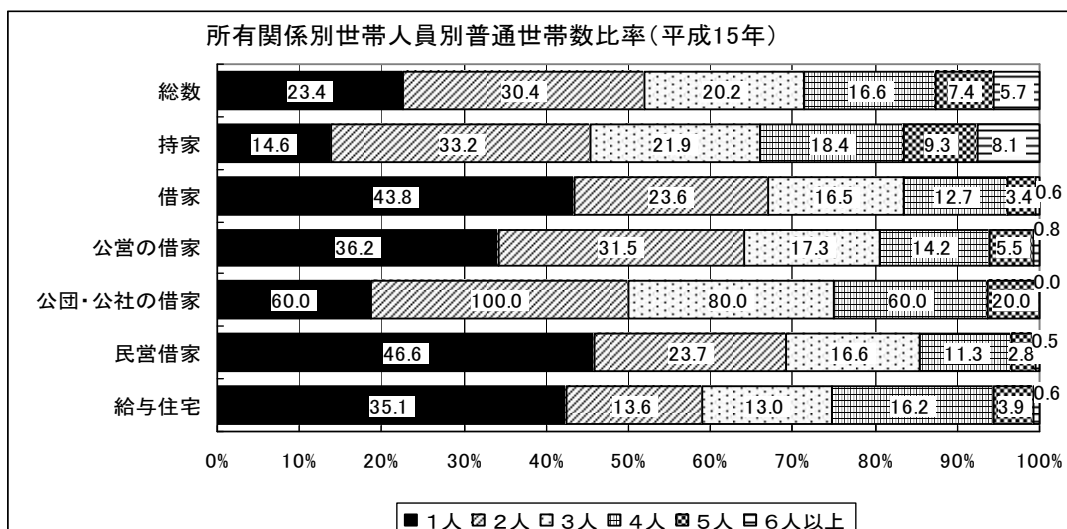
・表－２２ 年齢階層別所有関係別普通世帯数（平成 10 年）

		総数	持家	借家	借家				不詳
					公営の借家	公団・公社 の借家	民営借家	給与住宅	
住宅数 (戸)	総数	348,800	239,700	102,500	12,700	500	74,200	15,400	6,600
	25歳未満	15,700	500	14,900	300	0	12,900	1,700	300
	25～29歳	17,800	2,800	14,800	800	100	11,100	2,800	200
	30～34歳	20,200	6,600	13,300	1,200	0	9,700	2,400	300
	35～39歳	21,800	10,800	10,600	800	0	7,500	2,300	400
	40～44歳	28,100	19,200	8,700	900	100	5,900	1,800	200
	45～49歳	40,900	30,900	9,800	1,500	100	6,500	1,700	200
	50～54歳	41,400	32,900	8,500	1,600	100	5,500	1,300	0
	55～59歳	34,500	28,500	6,000	1,300	100	3,700	900	0
	60～64歳	32,100	28,000	3,900	1,100	0	2,600	200	200
	65～74歳	56,800	50,300	6,300	1,800	0	4,300	200	200
	75歳以上 不詳	31,900 7,600	27,300 1,800	4,500 1,200	1,200 100	0 0	3,300 1,000	0 100	100 4,600
比率 (%)	総数	100.0	68.7	29.4	3.6	0.1	21.3	4.4	1.9
	25歳未満	100.0	3.2	94.9	1.9	0.0	82.2	10.8	1.9
	25～29歳	100.0	15.7	83.1	4.5	0.6	62.4	15.7	1.1
	30～34歳	100.0	32.7	65.8	5.9	0.0	48.0	11.9	1.5
	35～39歳	100.0	49.5	48.6	3.7	0.0	34.4	10.6	1.8
	40～44歳	100.0	68.3	31.0	3.2	0.4	21.0	6.4	0.7
	45～49歳	100.0	75.6	24.0	3.7	0.2	15.9	4.2	0.5
	50～54歳	100.0	79.5	20.5	3.9	0.2	13.3	3.1	0.0
	55～59歳	100.0	82.6	17.4	3.8	0.3	10.7	2.6	0.0
	60～64歳	100.0	87.2	12.1	3.4	0.0	8.1	0.6	0.6
	65～74歳	100.0	88.6	11.1	3.2	0.0	7.6	0.4	0.4
	75歳以上 不詳	100.0 100.0	85.6 23.7	14.1 15.8	3.8 1.3	0.0 0.0	10.3 13.2	0.0 1.3	0.3 60.5

[資料：平成 10 年住宅・土地統計調査]



・グラフー 20 所有関係別世帯人員別普通世帯数比率（平成 15 年）



[資料：平成 15 年住宅・土地統計調査]

・表ー 23 家族人員別所有関係別普通世帯数（平成 15 年）

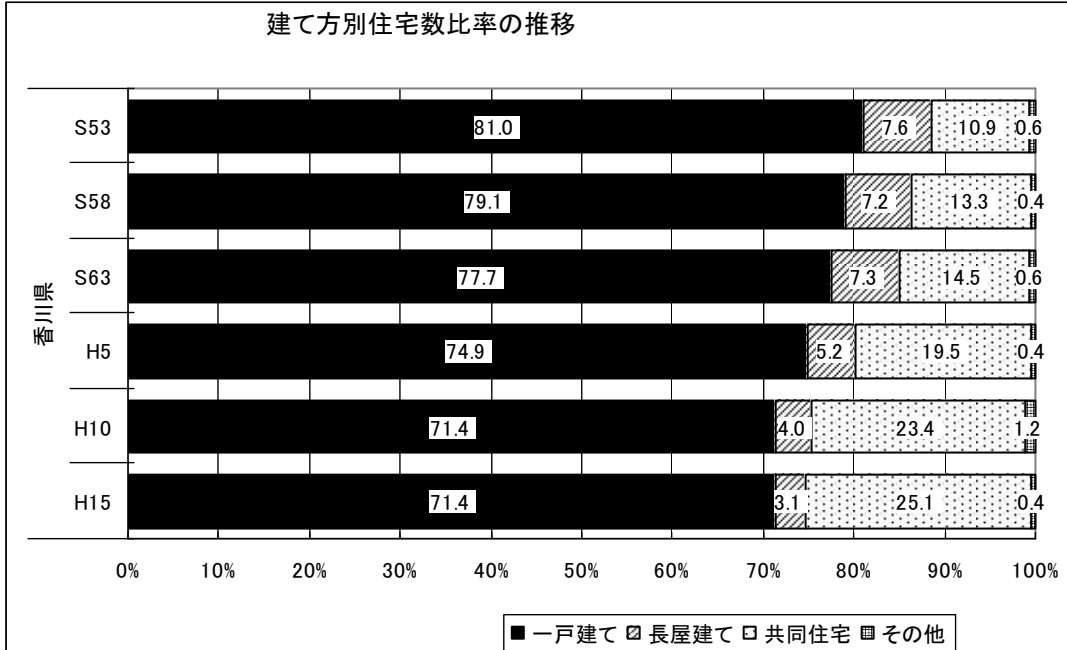
住宅数 (戸)		総数	持家	借家	借家				不詳
					公営の借家	公団・公社	民営借家	給与住宅	
総数		361,800	252,800	103,100	13,400	1,700	75,500	12,600	5,900
1人		81,700	34,900	44,900	4,600	300	34,600	5,400	1,900
2人		106,000	79,600	24,200	4,000	500	17,600	2,100	2,200
3人		70,500	52,600	16,900	2,200	400	12,300	2,000	1,000
4人		57,800	44,200	13,000	1,800	300	8,400	2,500	600
5人		25,900	22,200	3,500	700	100	2,100	600	200
6人以上		20,000	19,300	600	100	0	400	100	100
比率 (%)	総数	103.7	105.5	100.5	105.5	340.0	101.8	81.8	90.8
1人		23.4	14.6	43.8	36.2	60.0	46.6	35.1	29.2
2人		30.4	33.2	23.6	31.5	100.0	23.7	13.6	33.8
3人		20.2	21.9	16.5	17.3	80.0	16.6	13.0	15.4
4人		16.6	18.4	12.7	14.2	60.0	11.3	16.2	9.2
5人		7.4	9.3	3.4	5.5	20.0	2.8	3.9	3.1
6人以上		5.7	8.1	0.6	0.8	0.0	0.5	0.6	1.5

[資料：平成 15 年住宅・土地統計調査]

(3) 建て方別住宅数

- ・「住宅・土地統計調査」によると、本県の平成15年における一戸建ての割合は71.4%で、全国平均の57.6%を大きく上回っているが、その比率は徐々に減少しており、共同住宅の割合が高くなっている。
- ・共同住宅では若干だが、中高層の住宅の割合が高くなってきている。

・グラフー21 建て方別住宅数比率の推移



[資料：住宅・土地統計調査]

・表ー24 建て方別住宅数の推移

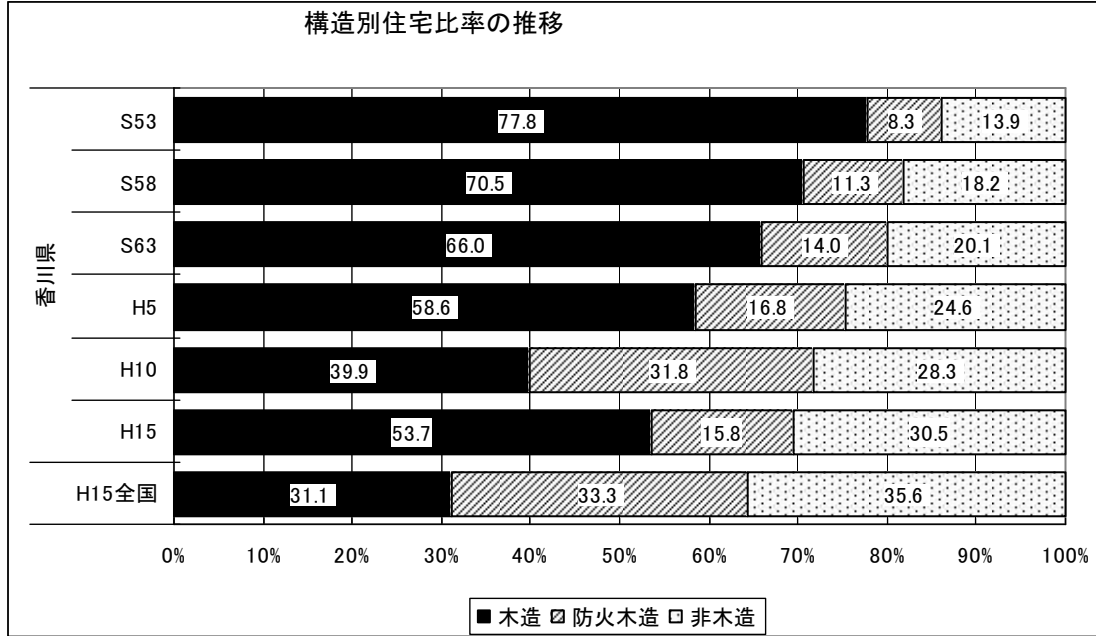
住宅数 (戸)	香川県	S53	S58	S63	H5	H10	H15	H15 全国	共同住宅				その他
									総数	1・2階建	3～5階建	6階建以上	
			271,300	219,800	20,600	29,500	11,600	16,600	1,400	1,500			
			289,200	228,900	20,800	38,400	10,100	24,900	3,500	1,100			
			303,000	235,300	22,200	43,900	9,900	27,300	6,700	1,700			
			321,300	240,800	16,600	62,500	17,700	32,600	12,200	1,400			
			347,300	248,100	13,800	81,400	23,000	38,700	19,800	4,000			
			360,300	257,400	11,300	90,300	25,300	38,300	26,700	1,300			
			43,891,600	25,277,800	1,947,900	16,457,500	5,182,700	7,249,700	4,025,200	208,400			
比率 (%)	香川県	S53	100.0	81.0	7.6	10.9	4.3	6.1	0.5	0.6			
		S58	100.0	79.1	7.2	13.3	3.5	8.6	1.2	0.4			
		S63	100.0	77.7	7.3	14.5	3.3	9.0	2.2	0.6			
		H5	100.0	74.9	5.2	19.5	5.5	10.1	3.8	0.4			
		H10	100.0	71.4	4.0	23.4	6.6	11.1	5.7	1.2			
		H15	100.0	71.4	3.1	25.1	7.0	10.6	7.4	0.4			
		H15 全国	100.0	57.6	4.4	37.5	11.8	16.5	9.2	0.5			

[資料：住宅・土地統計調査]

(4) 構造別住宅数

- ・「住宅・土地統計調査」によると、本県の木造住宅（防火木造含む）の割合は、昭和 53 年から減少し続けており、平成 15 年には 69.5%となっている。
- ・しかし、全国平均と比較すると 5%以上上回っており、依然として木造住宅の多さが伺える。

・グラフー 2 2 構造別住宅比率の推移



[資料：住宅・土地統計調査]

・表ー 2 5 構造別住宅数の推移

			総数	木造	防火木造	非木造
住宅数 (戸)	香川県	S53	271,300	211,100	22,400	37,800
		S58	289,200	204,000	32,700	52,500
		S63	303,000	199,900	42,300	60,800
		H5	321,300	188,200	54,100	78,900
		H10	347,300	138,400	110,400	98,400
		H15	360,300	193,500	57,000	109,900
	H15 全国		43,891,600	13,634,900	14,623,600	15,633,100
比率 (%)	香川県	S53	100.0	77.8	8.3	13.9
		S58	100.0	70.5	11.3	18.2
		S63	100.0	66.0	14.0	20.1
		H5	100.0	58.6	16.8	24.6
		H10	100.0	39.9	31.8	28.3
		H15	100.0	53.7	15.8	30.5
	H15 全国		100.0	31.1	33.3	35.6

[資料：住宅・土地統計調査]

(5) 建築時期別住宅数

- ・「平成 15 年住宅・土地統計調査」によると、本県の住宅の 47.1%が、昭和 56 年の建築基準法の耐震基準の改正以前の住宅となっており、平成 10 年から若干の住宅の更新が伺えるものの、全国平均と比較すると 5%ほど高い割合である。
- ・特に、木造住宅では改正前の住宅の割合が高く 59.7%となっており、対して防火木造や非木造は 3 割程度となっている。

・表－ 2 6 建築時期別住宅数の推移 単位：戸

	昭和 63 年	平成 5 年	平成 10 年	平成 15 年
昭和 35 年以前	72,200	60,200	52,400	43,900
昭和 36～45 年	61,200	54,100	47,300	40,000
昭和 46～55 年	108,400	100,400	90,700	78,500
昭和 56～60 年	37,200	35,200	35,370	39,700
昭和 61～平成 2 年	22,600	47,700	47,930	40,400
平成 3～7 年	—	21,200	44,800	42,800
平成 8～12 年	—	—	23,300	48,600
平成 13～15 年 9 月	—	—	—	19,000
合計	303,000	321,300	347,300	360,300

・表－ 2 7 構造別・建築時期別住宅数（平成 15 年時点）

			総数	S35 以前	S36 ～S45	S46 ～S55	S56 ～S60	S61 ～H2	H3 ～H7	H8 ～H12	H13 ～H15.9	不詳
住宅数 (戸)	香川県	住宅総数	360,300	43,900	40,000	78,500	39,700	40,400	42,800	48,600	19,000	7,400
		木造	193,500	39,000	28,600	48,400	21,600	17,900	14,900	15,300	5,300	2,400
		防火木造	57,000	2,400	5,100	10,000	6,000	7,000	10,300	11,100	4,400	700
		非木造	109,900	2,500	6,300	20,100	12,100	15,500	17,600	22,200	9,300	4,300
	全国	住宅総数	46,862,900	3,574,400	4,480,000	9,541,400	5,427,800	6,092,100	5,940,000	6,822,900	2,786,200	2,198,300
		木造	14,849,900	2,800,600	2,145,800	3,609,500	1,714,800	1,401,400	1,113,400	1,127,300	401,000	536,000
		防火木造	13,909,100	568,100	1,096,400	2,755,200	1,701,100	1,912,800	1,929,000	2,310,000	983,600	652,900
		非木造	18,103,900	205,600	1,237,800	3,176,800	2,011,900	2,778,000	2,897,500	3,385,500	1,401,400	1,009,300
比率 (%)	香川県	住宅総数	100.0	12.2	11.1	21.8	11.0	11.2	11.9	13.5	5.3	2.1
		木造	100.0	20.2	14.8	25.0	11.2	9.3	7.7	7.9	2.7	1.2
		防火木造	100.0	4.2	8.9	17.5	10.5	12.3	18.1	19.5	7.7	1.2
		非木造	100.0	2.3	5.7	18.3	11.0	14.1	16.0	20.2	8.5	3.9
	全国	住宅総数	100.0	7.6	9.6	20.4	11.6	13.0	12.7	14.6	5.9	4.7
		木造	100.0	18.9	14.4	24.3	11.5	9.4	7.5	7.6	2.7	3.6
		防火木造	100.0	4.1	7.9	19.8	12.2	13.8	13.9	16.6	7.1	4.7
		非木造	100.0	1.1	6.8	17.5	11.1	15.3	16.0	18.7	7.7	5.6

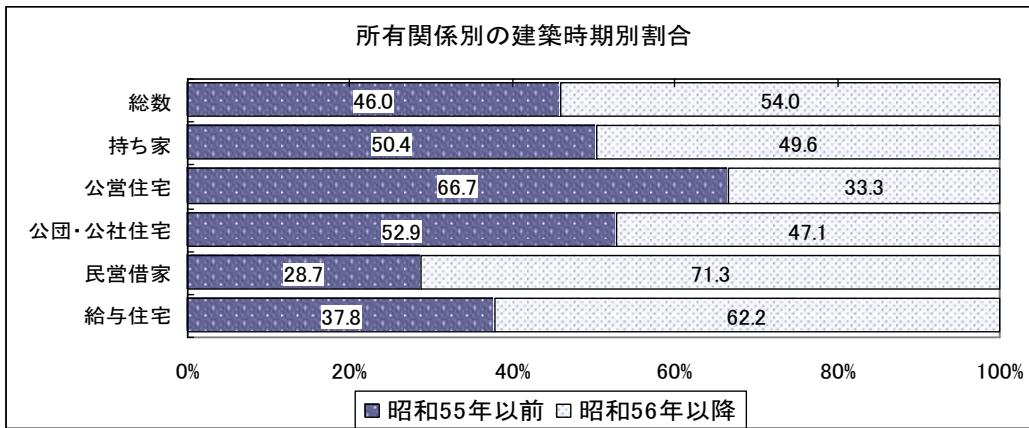
[資料：平成 15 年住宅・土地統計調査]

(6) 耐震化に係る状況

※住宅の耐震性の判断に当たっては、建築基準法の耐震基準が改正された昭和56年と建築時期との前後関係に着目する。昭和55年以前に建てられた住宅のすべてに耐震補強が必要ということではないが、1つの目安として、その状況を掲載する。  
また、住宅・土地統計調査による持ち家における耐震工事の実施状況を掲載する。

- ・ 建築時期が昭和55年以前の住宅は、平成15年で全体の46%存在しており、特に、公営住宅や公団・公社の住宅が多くを占めている。
- ・ 民間借家では、昭和55年以前の住宅は28.7%と、少なくなっている。
- ・ 直近の5年間で耐震工事を実施した住戸は数%に留まっている。

・ グラフー23 所有関係別・建築時期別（昭和55年以前、56年以降）住宅の割合（香川県）



[資料：平成15年住宅・土地統計調査]

・ 表ー28 所有関係別・建築時期別居住のある住宅数（香川県） 単位：戸

	総数	持ち家	公営住宅	公団・公社住宅	民間借家	給与住宅
住宅総数	360,300	252,800	13,400	1,700	75,400	12,600
昭和25年以前	26,600	23,900	100	-	2,600	100
昭和26年～35年	17,300	13,500	1,400	-	2,200	100
昭和36年～45年	40,000	30,600	2,700	200	5,000	1,400
昭和46年～55年	78,500	58,700	4,600	700	11,400	3,200
昭和56年～60年	39,700	27,500	1,600	600	8,400	1,600
昭和61年～平成2年	40,400	27,100	1,200	-	10,300	1,700
平成3年～7年	42,800	27,100	900	200	12,800	1,800
平成8年～10年	28,300	18,700	300	-	8,300	1,000
平成11年	10,800	6,200	100	-	3,300	1,200
平成12年	9,500	5,800	200	-	3,200	300
平成13年	8,200	5,300	-	-	2,900	100
平成14年	5,500	3,300	0	-	2,000	100
平成15年1月～9月	5,300	3,700	100	-	1,400	100
不詳	7,400	1,400	-	-	1,500	0

[資料：平成15年住宅・土地統計調査]

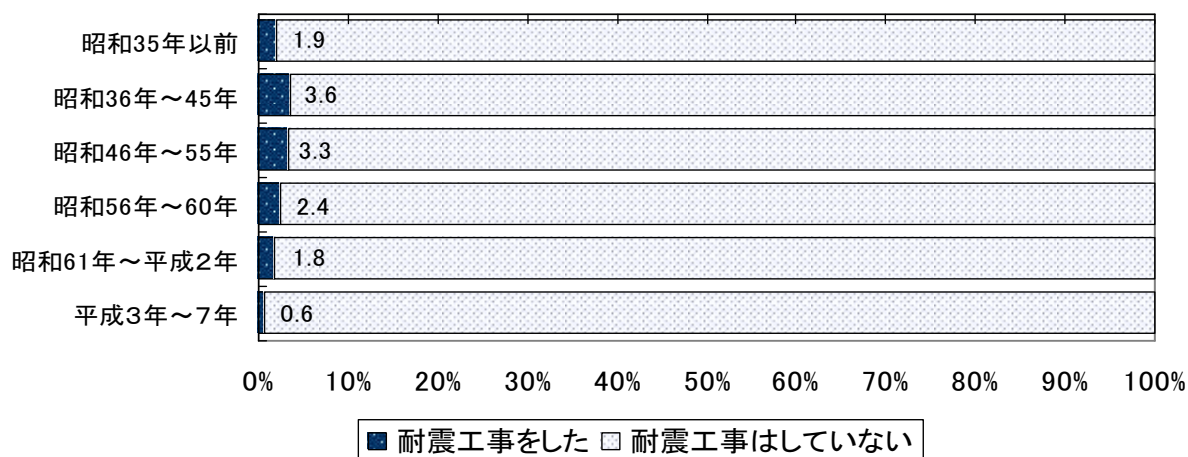
・表－２９ 持家における構造別耐震工事の状況（香川県）

単位：戸

	住宅総数	耐震工事をした						耐震工事はしていない
		総数	壁の新設・補強	筋かいの設置	基礎の補強	金具による補強	その他	
総数	252,800	7,800	2,700	2,100	6,400	4,000	1,000	245,000
木造	171,000	5,100	1,500	1,200	1,700	2,600	600	165,900
防火木造	48,100	2,100	900	700	1,200	1,100	200	46,000
非木造	33,000	600	300	200	300	200	100	32,400
その他	700	0	0	0	0	0	0	700

[資料：平成15年住宅・土地統計調査]

・グラフ－２４ 直近5年間に耐震改修工事を実施した住宅の建設年度別割合

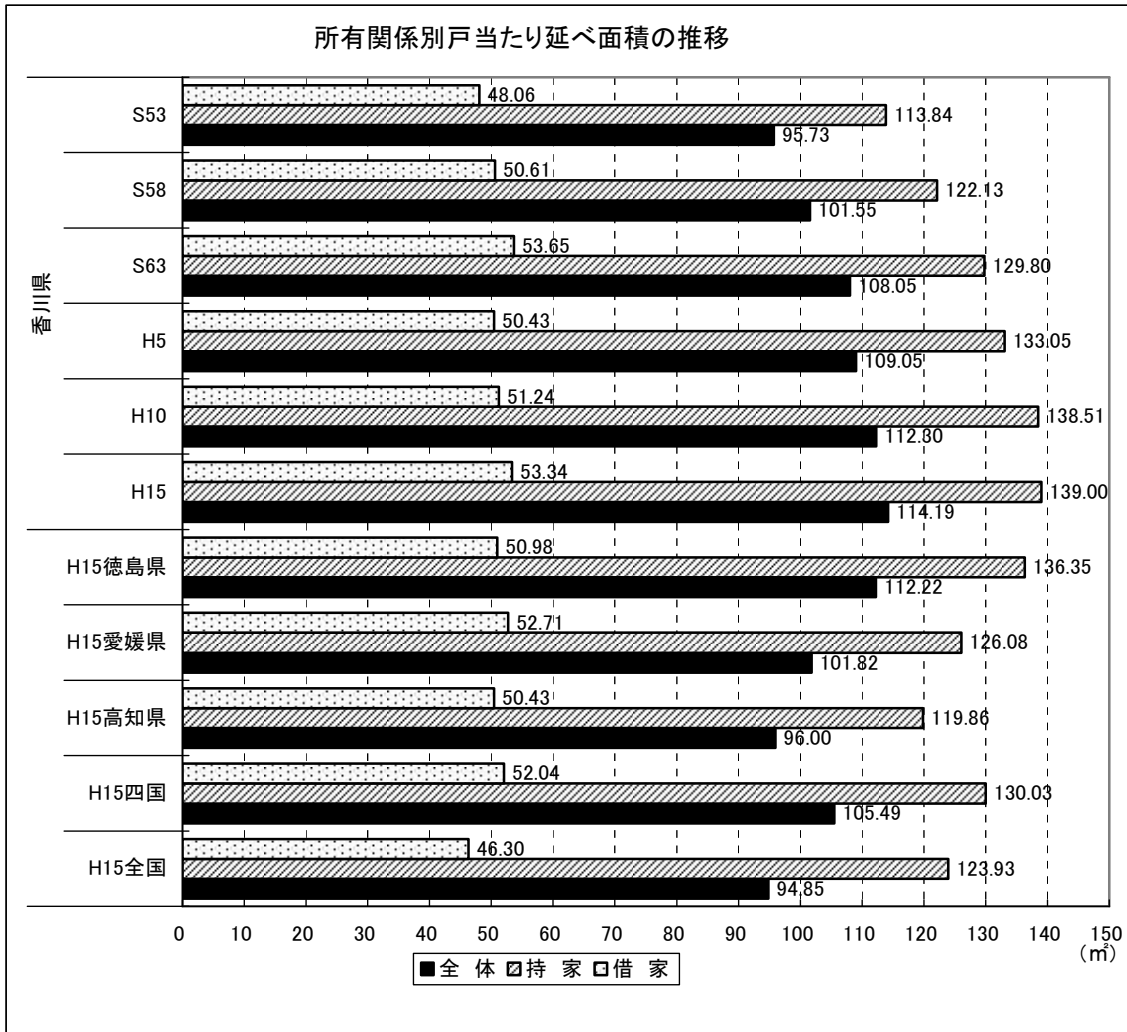


[平成15年住宅・土地統計調査]

(7) 住宅規模の状況

- ・「住宅・土地統計調査」によると、本県の住宅の延べ床面積は全体では少しずつだが広がっており、平成15年には114.19㎡と、全国平均を大きく上回っており、四国4県でも最も広い面積となっている。
- ・特に、持ち家では延べ床面積の上昇は高く、平成15年には139.0㎡になっている。
- ・一方で、借家の延べ床面積はほぼ横ばいであり、昭和53年に48.06㎡であったのが、平成15年には53.34㎡となっている。
- ・その内訳を見ると公営住宅が徐々に広くなり、民間住宅とほぼ同水準になった一方で、比較的面積の広がった給与住宅の面積が縮小傾向であり借家の種類による差は縮小している。

・グラフー25 所有関係別戸当たり延べ面積の推移



[資料：住宅・土地統計調査]

・表ー30 所有関係別戸当たり延べ面積の推移

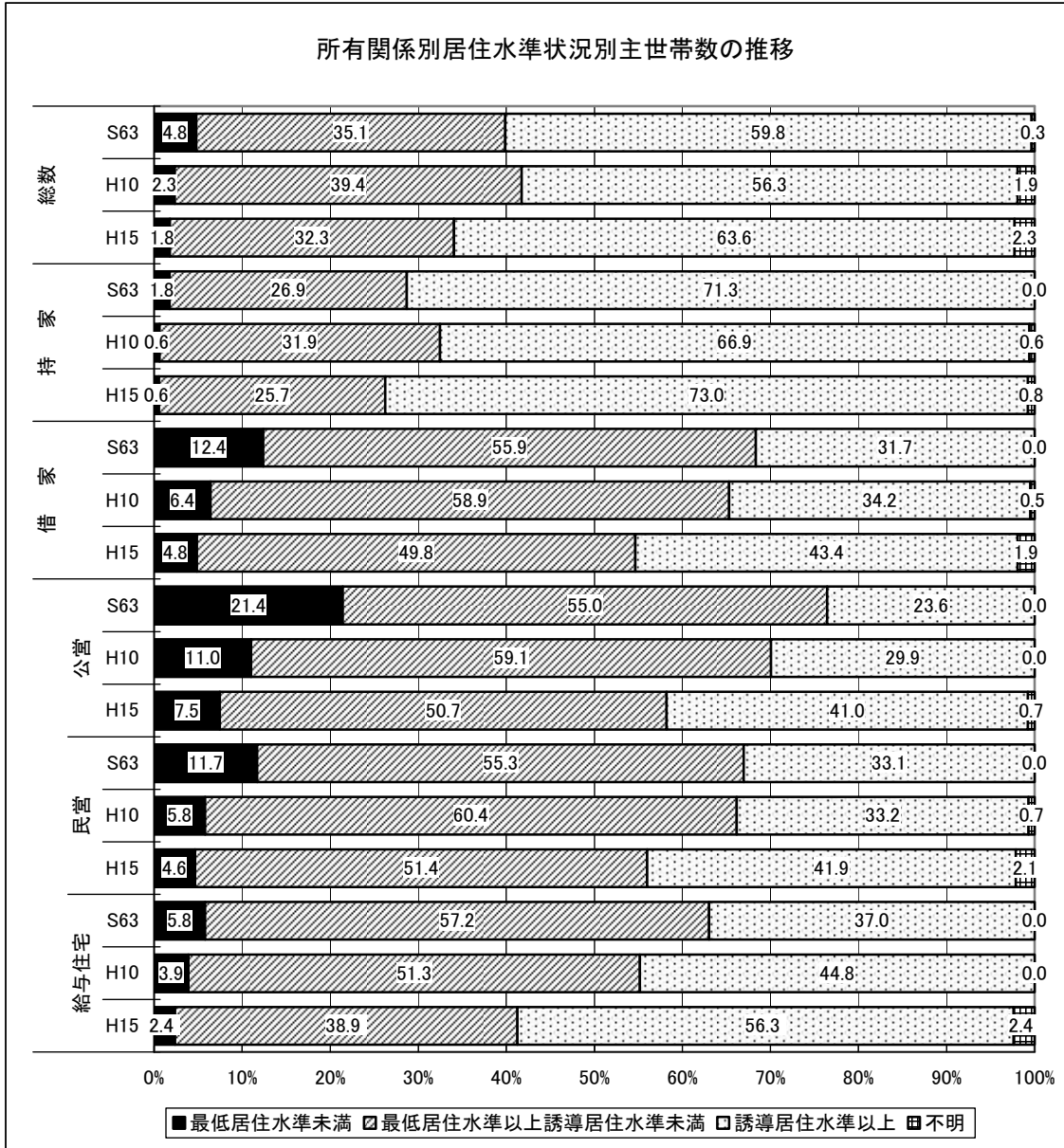
	全体	持家	借家	借家		
				公営の借家	民営借家	給与住宅
S63	108.05	129.80	53.65	48.76	53.10	62.24
H5	109.05	133.05	50.43	51.72	47.79	58.98
H10	112.30	138.51	51.24	52.62	50.26	55.41
H15	114.19	139.00	53.34	52.76	52.86	57.72

[資料：住宅・土地統計調査]

(8) 居住水準の状況

- ・「住宅・土地統計調査」によると、本県の最低居住水準未達世帯の割合は減少し続けており、平成15年には1.8%となっており、特に持家では0.6%と、基本的な居住水準はほぼ確保されてきている。
- ・全国と比較しても、最低居住水準未達世帯の割合は大きく下回っており、誘導居住水準以上の住宅の割合も63.6%と全国の52.3%を大きく上回っており、全国より居住水準は高くなっている。
- ・ただし、絶対数は少ないものの公団・公社の住宅においては、最低居住水準および誘導居住水準とも、全体と比較して水準が確保できていない状況にある。

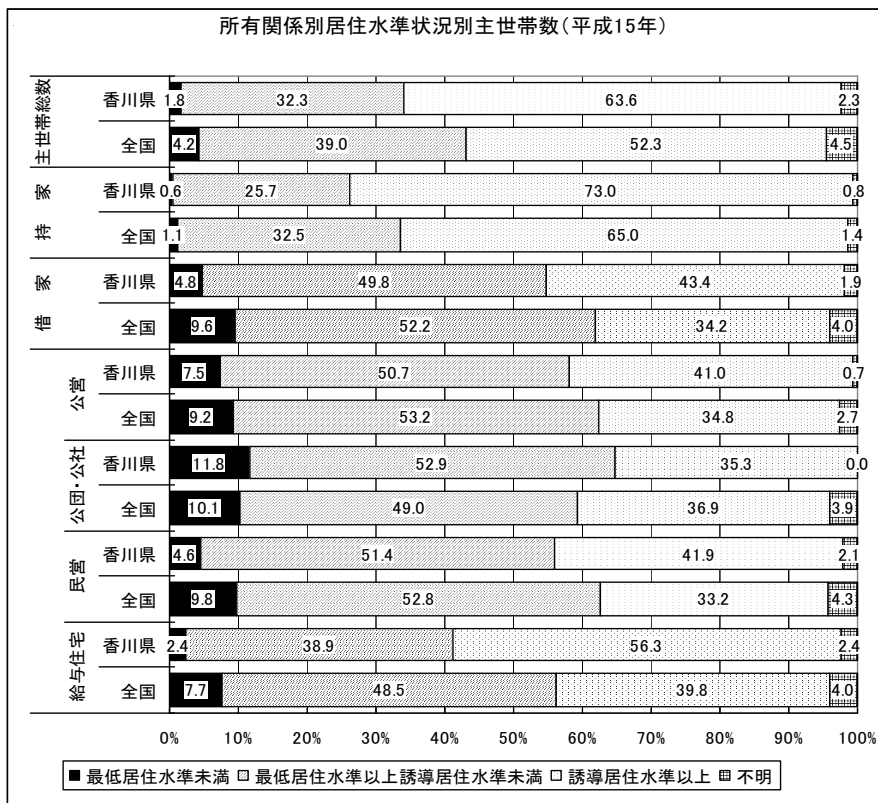
・グラフー26 所有関係別居住水準状況別主世帯数の推移



[資料：住宅・土地統計調査]

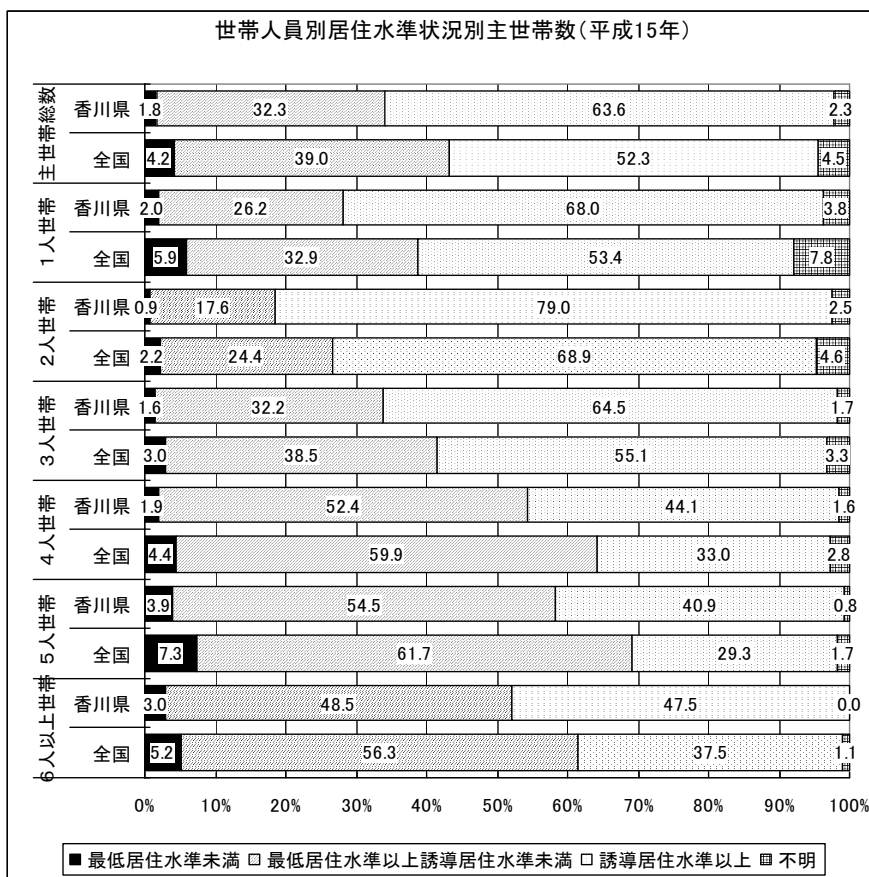


・グラフー 27 所有関係別居住水準状況別主世帯数（平成 15 年）



[資料：住宅・土地統計調査]

・グラフー 28 世帯人員別居住水準状況別主世帯数（平成 15 年）



[資料：平成 15 年住宅・土地統計調査]

・表－３１ 所有関係別居住水準状況別主世帯数（平成 15 年）

		総数	最低居住 水準未満	最低居住 水準以上 誘導居住 水準未満	誘導居住 水準以上	不明
主世帯数 (世帯)	主世帯総数	360,300	6,400	116,400	229,300	8,200
	持家	252,800	1,400	65,000	184,500	1,900
	借家	103,200	5,000	51,400	44,800	2,000
	公営の借家	13,400	1,000	6,800	5,500	100
	公団・公社の借家	1,700	200	900	600	0
	民営借家	75,500	3,500	38,800	31,600	1,600
	給与住宅	12,600	300	4,900	7,100	300
比率 (%)	主世帯総数	100.0	1.8	32.3	63.6	2.3
	持家	100.0	0.6	25.7	73.0	0.8
	借家	100.0	4.8	49.8	43.4	1.9
	公営の借家	100.0	7.5	50.7	41.0	0.7
	公団・公社の借家	100.0	11.8	52.9	35.3	0.0
	民営借家	100.0	4.6	51.4	41.9	2.1
	給与住宅	100.0	2.4	38.9	56.3	2.4

[資料：平成 15 年住宅・土地統計調査]

・表－３２ 所有関係別居住水準状況別主世帯数（平成 10 年）

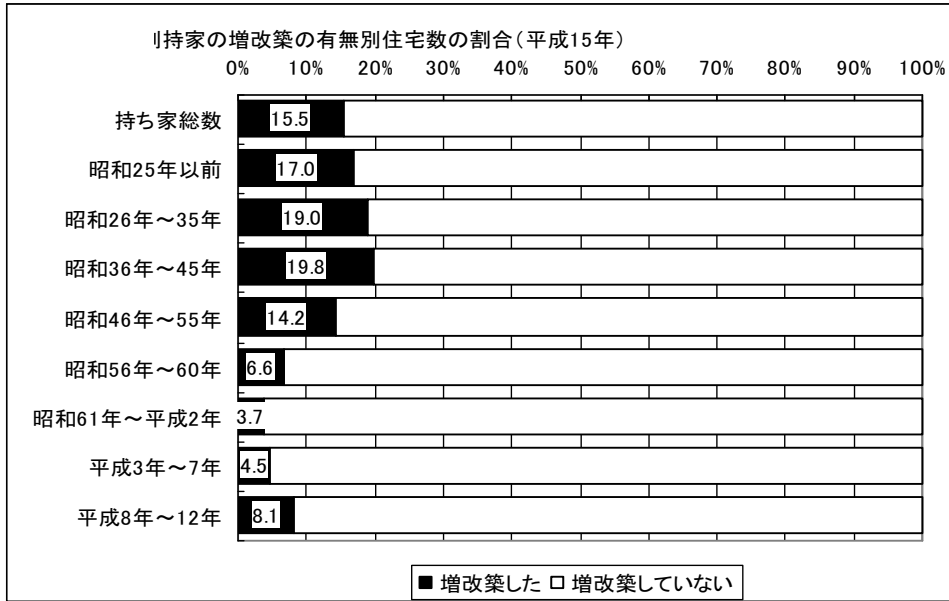
		総数	最低居住 水準未満	最低居住 水準以上 誘導居住 水準未満	誘導居住 水準以上	不明
主世帯数 (世帯)	主世帯総数	347,300	8,100	136,900	195,600	6,700
	持家	239,700	1,500	76,400	160,400	1,400
	借家	102,900	6,600	60,600	35,200	500
	公営の借家	12,700	1,400	7,500	3,800	0
	公団・公社の借家	500	200	300	0	0
	民営借家	74,200	4,300	44,800	24,600	500
	給与住宅	15,400	600	7,900	6,900	0
比率 (%)	主世帯総数	100.0	2.3	39.4	56.3	1.9
	持家	100.0	0.6	31.9	66.9	0.6
	借家	100.0	6.4	58.9	34.2	0.5
	公営の借家	100.0	11.0	59.1	29.9	0.0
	公団・公社の借家	100.0	40.0	60.0	0.0	0.0
	民営借家	100.0	5.8	60.4	33.2	0.7
	給与住宅	100.0	3.9	51.3	44.8	0.0

[資料：平成 10 年住宅・土地統計調査]

(9) 持ち家住宅の増改築

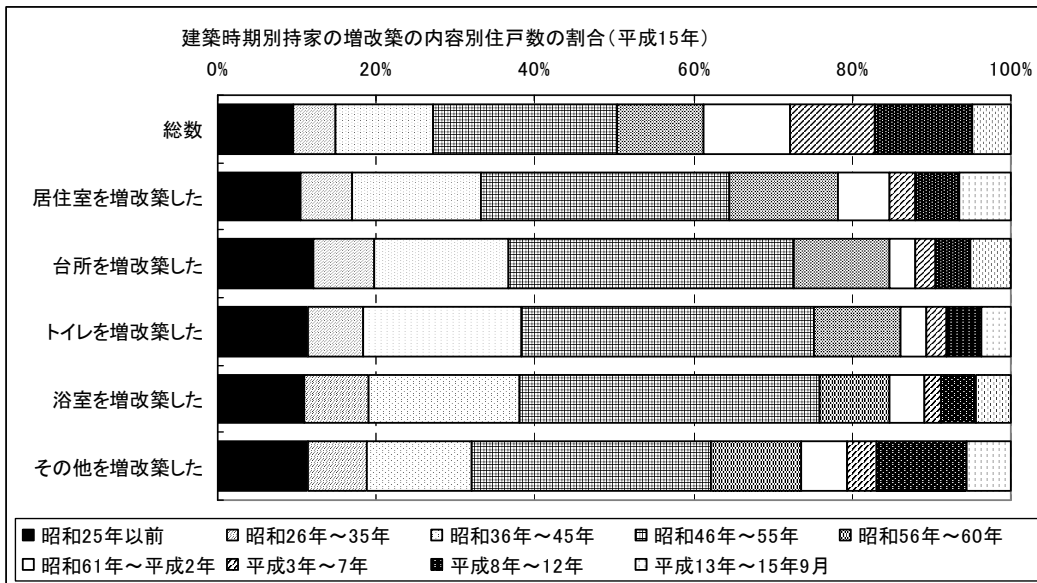
- ・「平成 15 年住宅・土地統計調査」によると、持家で直近の 5 年間に増改築をした住宅は持家全体の 1 割強である。
- ・建築時期でみると、昭和 56 年以前の住宅で多く増改築されているが、それでも各々全体の 2 割程度に留まっている。
- ・増改築した内容としては、昭和 56 年以前の住宅では、台所、トイレ、浴室など、水廻り設備の改善がされており、居住室の改善も多くなっている。

・グラフー 29 建築時期別持家の増改築の有無別住戸数の割合（平成 15 年）



[資料：平成 15 年住宅・土地統計調査]

・グラフー 30 建築時期別持家の増改築の内容別住戸数の割合（平成 15 年）

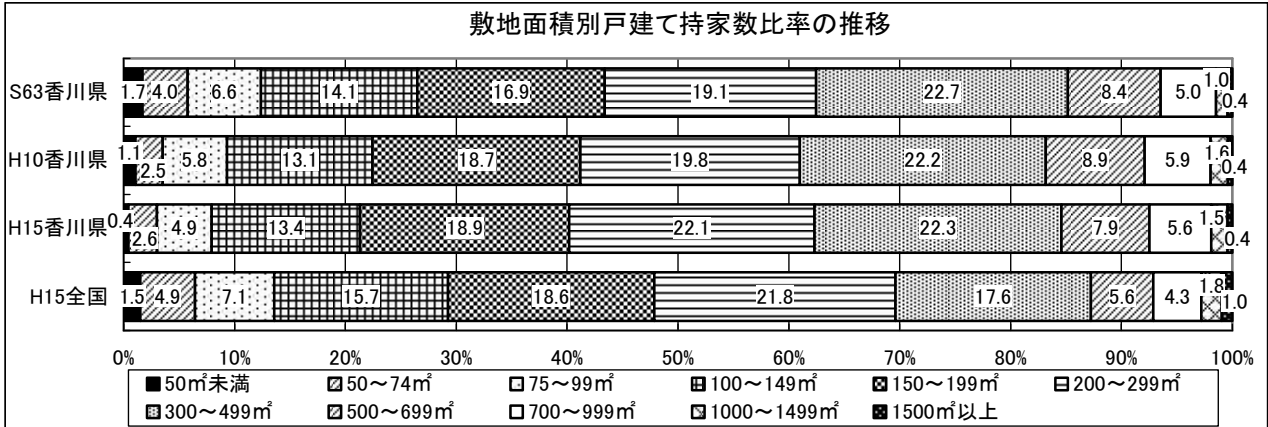


[資料：平成 15 年住宅・土地統計調査]

(10) 戸建て住宅の敷地面積の状況

- ・「住宅・土地統計調査」によると、本県の戸建て持家の平均敷地面積は、ほぼ横ばいに推移しており、平成15年調査では317㎡/戸となっているが、全国平均の296㎡/戸は上回っている。
- ・敷地面積別にみると、75㎡以下の敷地の持家の割合は減少しており、200～299㎡の敷地の持家の割合が若干高くなっている。全国と比較すると、特に300～499㎡の敷地の持家の割合が大きく上回っている。

・グラフー31 敷地面積別戸建て持家比率の推移



[資料：住宅・土地統計調査]

・表ー33 戸建て持家の平均敷地面積の推移

香川県	昭和53年	316㎡/戸
	昭和58年	316㎡/戸
	昭和63年	307㎡/戸
	平成5年	307㎡/戸
	平成10年	324㎡/戸
	平成15年	317㎡/戸
全国	平成15年	296㎡/戸

[資料：住宅・土地統計調査]

・表ー34 敷地面積別戸建て持家数

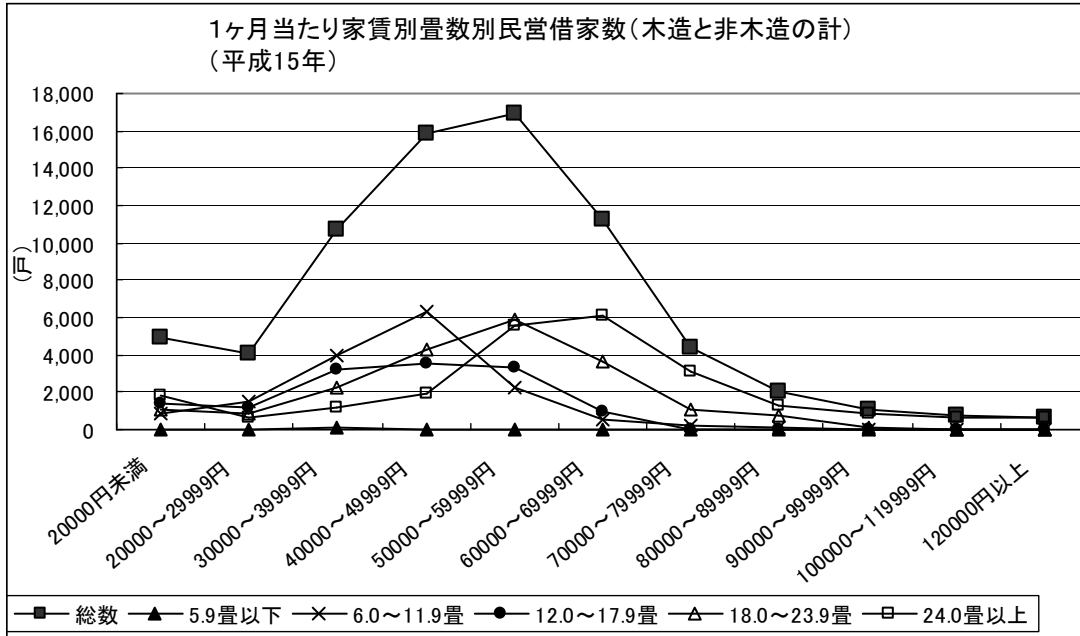
	戸数(戸)				比率(%)			
	S63香川県	H10香川県	H15香川県	H15全国	S63香川県	H10香川県	H15香川県	H15全国
総数	210,200	227,900	236,700	24,245,400	100.0	100.0	100.0	100.0
50㎡未満	3,600	2,400	1,000	365,300	1.7	1.1	0.4	1.5
50～74㎡	8,500	5,600	6,100	1,198,100	4.0	2.5	2.6	4.9
75～99㎡	13,900	13,200	11,700	1,729,300	6.6	5.8	4.9	7.1
100～149㎡	29,700	29,900	31,700	3,800,400	14.1	13.1	13.4	15.7
150～199㎡	35,500	42,700	44,700	4,510,100	16.9	18.7	18.9	18.6
200～299㎡	40,100	45,100	52,400	5,277,300	19.1	19.8	22.1	21.8
300～499㎡	47,700	50,500	52,700	4,276,000	22.7	22.2	22.3	17.6
500～699㎡	17,600	20,300	18,800	1,361,500	8.4	8.9	7.9	5.6
700～999㎡	10,500	13,500	13,200	1,048,400	5.0	5.9	5.6	4.3
1000～1499㎡	2,200	3,600	3,500	445,500	1.0	1.6	1.5	1.8
1500㎡以上	900	900	1,000	233,400	0.4	0.4	0.4	1.0
1住宅当たり敷地面積(㎡)	307	324	317	296	-	-	-	-

[資料：住宅・土地統計調査]

(11) 家賃

- ・本県の民間借家の家賃は1ヶ月当たり木造で平均40,682円、非木造で平均53,221円と、いずれも全国平均を大幅に下回っており、4～7万円が相場となっている。
- ・規模別にみると、6～11.9畳（約20～40㎡）程度では3～5万円、12～17.9畳（約40～60㎡）程度では3～6万円、18～23.9畳（約60～70㎡）程度では4～7万円が相場となっている。
- ・平成10年と15年を比較すると家賃水準は下がっており、低家賃の住戸が増加している。

・グラフー32 1ヶ月当たり家賃別畳数別民間借家数（木造と非木造の計）



[資料：平成15年住宅・土地統計調査]

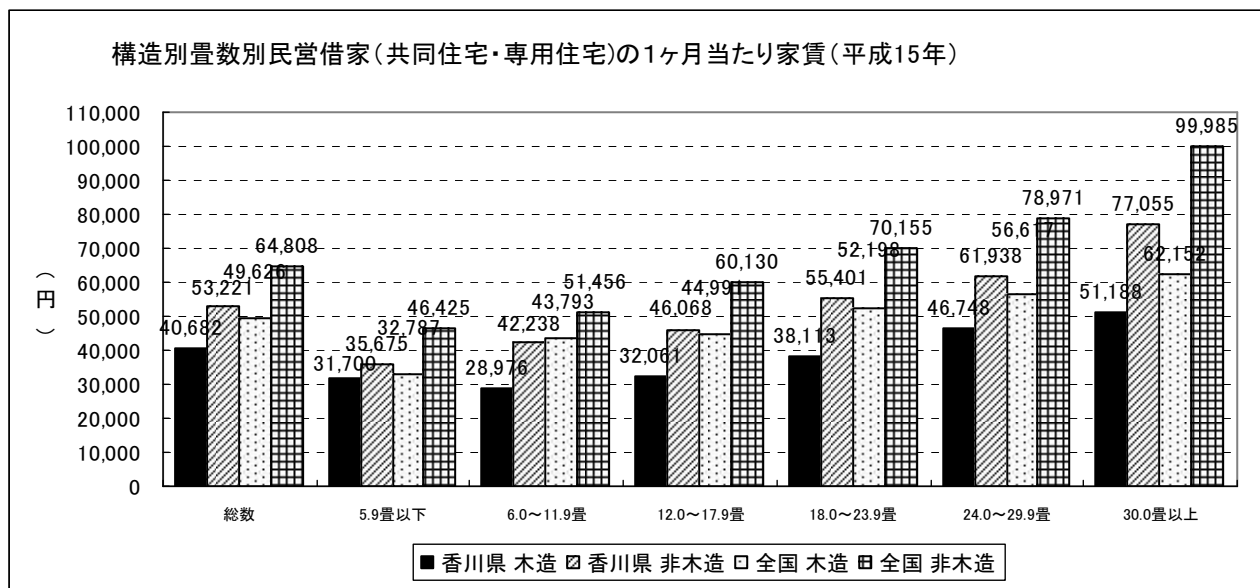
・表ー35 1ヶ月当たり家賃別畳数別民間借家数の比率（平成15年）

		総数	20000円未満	20000～29999円	30000～39999円	40000～49999円	50000～59999円	60000～69999円
香川県	総数	100.0	6.6	5.5	14.4	21.3	22.7	15.2
	5.9畳以下	100.0	0.0	0.0	50.0	0.0	0.0	0.0
	6.0～11.9畳	100.0	5.7	9.4	25.2	39.6	14.5	3.1
	12.0～17.9畳	100.0	10.3	8.8	23.5	25.7	24.3	7.4
	18.0～23.9畳	100.0	2.5	2.0	4.9	9.6	13.2	8.1
	24.0畳以上	100.0	7.4	2.5	4.9	7.8	23.0	25.1

		総数	70000～79999円	80000～89999円	90000～99999円	100000～119999円	120000円以上	不詳
香川県	総数	100.0	5.9	2.7	1.5	0.9	0.8	2.1
	5.9畳以下	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	6.0～11.9畳	100.0	1.3	0.6	0.0	0.0	0.0	1.9
	12.0～17.9畳	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.5
	18.0～23.9畳	100.0	2.5	1.6	0.2	0.0	0.0	1.1
	24.0畳以上	100.0	12.8	5.3	3.7	2.5	2.5	0.4

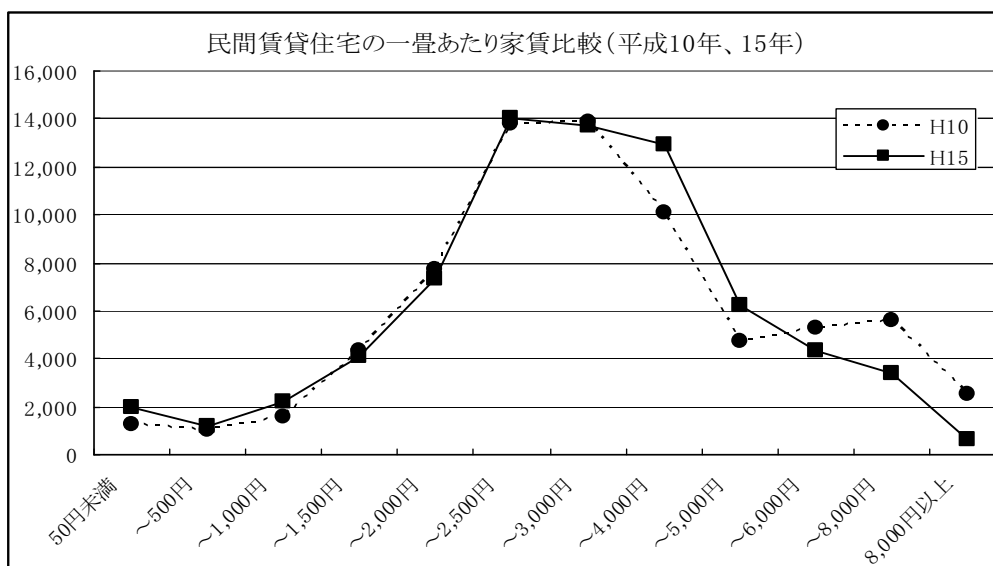
[資料：平成15年住宅・土地統計調査]

・グラフー 3 3 構造別量数別民営借家（共同住宅・専用住宅）の1ヶ月当たり家賃



[資料：平成 15 年住宅・土地統計調査]

・グラフー 3 4 民間賃貸住宅の一畳あたり家賃比較（平成 10 年、15 年）



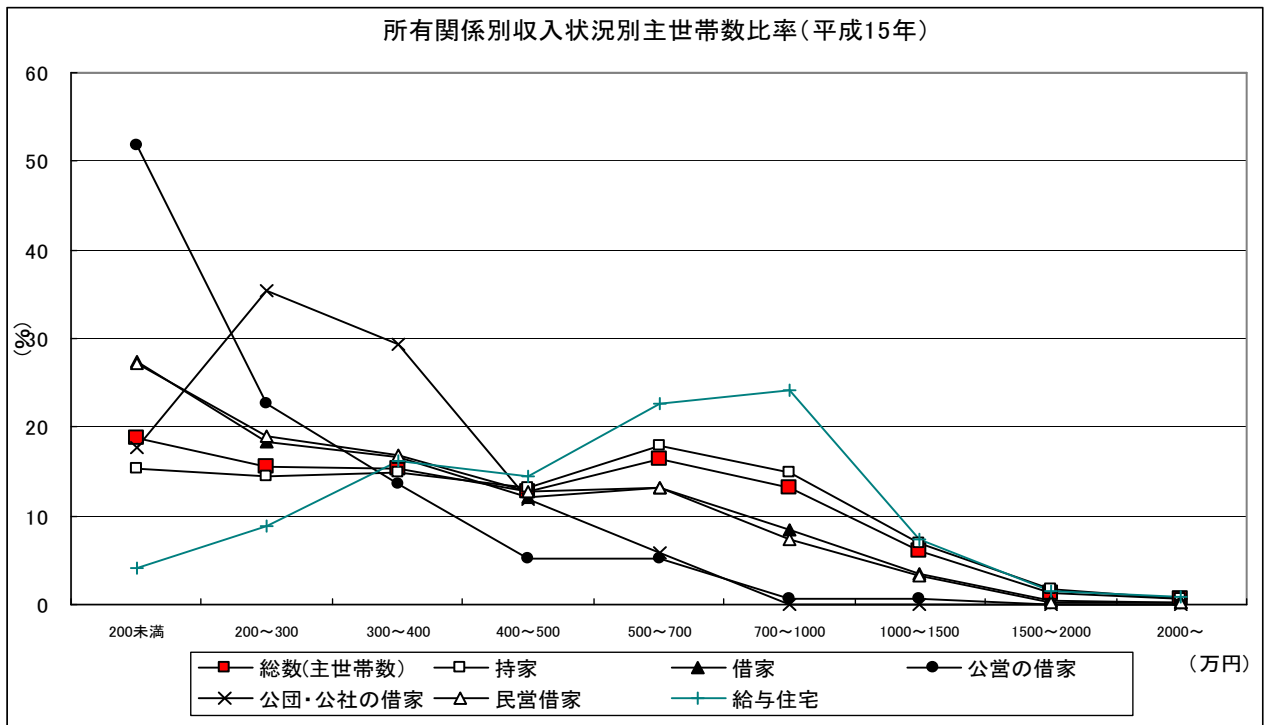
・表ー 3 6 民間賃貸住宅の家賃の推移と公的賃貸住宅家賃との比較（平成 10 年、15 年）

項目		平成 10 年	平成 15 年	
民間賃貸住宅	総戸数	72,300 戸	74,500 戸	
	一畳あたり家賃の平均(月額)	木造	1,928 円	1,724 円
		非木造	3,263 円	2,953 円
	低家賃住戸数(一畳あたり 1,500 円未満)	8,200 戸	9,600 戸	
公的賃貸住宅	1 畳あたり家賃の分布範囲	0~2750 円	0~2750 円	
	1 畳あたり家賃の平均	822 円	829 円	

(12) 所得水準

- ・「平成15年住宅・土地統計調査」によると、本県の所得水準別主世帯数は、200万円／年未満の割合が18.8%と最も多くなっている。
- ・所有関係別で見ると、公営住宅で200万円／年未満の世帯が5割以上と圧倒的に多く、本来の役割に見合った割合になっている。
- ・一方で、民営借家では、200万円／年未満の世帯の割合が27.1%と比較的低い所得の世帯も存在している。
- ・また、700～1,000万円／年の世帯では給与住宅の占める割合が高く、企業で優遇されている世帯が比較的多くなっている。

・グラフー35 所有関係別収入状況別主世帯数比率（平成15年）



[資料：平成15年住宅・土地統計調査]

・表ー37 所有関係別収入状況別主世帯数（平成15年）

		主世帯 総数	200万円 未満	200~ 300万円	300~ 400万円	400~ 500万円	500~ 700万円	700~ 1000万円	1000~ 1500万円	1500~ 2000万円	2000 万円以上	不明
主世帯 (世帯)	総数(主世帯数)	355,900	66,400	55,100	54,400	45,300	58,300	46,200	21,000	4,700	2,000	2,500
	持家	252,800	38,600	36,400	37,600	33,100	44,900	37,600	17,600	4,300	1,800	900
	借家	103,100	27,800	18,700	16,800	12,200	13,400	8,600	3,400	400	200	1,600
	公営	13,400	6,900	3,000	1,800	700	700	100	100	0	0	100
	公団・公社	1,700	300	600	500	200	100	0	0	0	0	0
	民営	75,400	20,100	14,000	12,500	9,500	9,800	5,500	2,400	200	100	1,300
	給与住宅	12,600	500	1,100	2,000	1,800	2,800	3,000	900	200	100	200
比率 (%)	総数(主世帯数)	100.0	18.8	15.6	15.4	12.8	16.5	13.1	5.9	1.3	0.6	0.7
	持家	100.0	15.3	14.5	14.9	13.1	17.8	14.9	7.0	1.7	0.7	0.4
	借家	100.0	27.4	18.4	16.6	12.0	13.2	8.5	3.3	0.4	0.2	1.6
	公営	100.0	51.9	22.6	13.5	5.3	5.3	0.8	0.8	0.0	0.0	0.8
	公団・公社	100.0	17.6	35.3	29.4	11.8	5.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	民営	100.0	27.1	18.9	16.9	12.8	13.2	7.4	3.2	0.3	0.1	1.8
	給与住宅	100.0	4.0	8.9	16.1	14.5	22.6	24.2	7.3	1.6	0.8	1.6

[資料：平成15年住宅・土地統計調査]

(13) 住環境の状況

① 接道状況

- ・「住宅・土地統計調査」によると、敷地が道路に接していない住宅の割合は減少しており、平成15年には0.9%と、ほとんどの住宅で接道ができてきている状況にある。
- ・しかし、一方で接している道路が4m未満の住宅は平成15年で53.2%もあり、接道不良の住宅が半数以上、存在している。
- ・特に、持家での接道不良が高く、接している道路が4m未満の住宅は平成15年で59.7%となっており、昭和63年時点からあまり改善されていない。

・表-38 敷地に接している道路の状況別住宅数の推移（住宅総数）

	住宅数(戸)			比率(%)		
	S63	H10	H15	S63	H10	H15
住宅総数	303,000	347,300	360,300	100.0	100.0	100.0
道路に接していない	9,600	4,200	3,300	3.2	1.2	0.9
道路に接している	293,400	343,200	357,000	96.8	98.8	99.1
幅員 2m 未満の道路に接している	35,400	3,200	33,900	11.7	0.9	9.4
幅員 2m~4m 未満の道路に接している	127,300	130,400	157,900	42.0	37.5	43.8
幅員 4m~6m 未満の道路に接している	84,400	121,000	116,400	27.9	34.8	32.3
幅員 6m~10m 未満の道路に接している	38,300	48,400	37,900	12.6	13.9	10.5
幅員 10m 以上の道路に接している	8,000	11,300	10,900	2.6	3.3	3.0
不明	0	28,900	0	0.0	8.3	0.0

[資料：住宅・土地統計調査]

・表-39 敷地に接している道路の状況別住宅数の推移（持家）

	住宅数(戸)			比率(%)		
	S63	H10	H15	S63	H10	H15
住宅総数	188,100	219,100	238,900	100.0	100.0	100.0
道路に接していない	4,000	3,100	2,000	2.1	1.4	0.8
道路に接している	184,100	216,000	236,900	97.9	98.6	99.2
幅員 2m 未満の道路に接している	25,600	23,300	26,100	13.6	10.6	10.9
幅員 2m~4m 未満の道路に接している	88,600	96,700	116,700	47.1	44.1	48.8
幅員 4m~6m 未満の道路に接している	50,200	69,800	71,000	26.7	31.9	29.7
幅員 6m~10m 未満の道路に接している	16,700	23,200	18,700	8.9	10.6	7.8
幅員 10m 以上の道路に接している	3,100	3,100	4,500	1.6	1.4	1.9

[資料：住宅・土地統計調査]

・表-40 敷地に接している道路の状況別住宅数の推移（借家）

	住宅数(戸)			比率(%)		
	S63	H10	H15	S63	H10	H15
住宅総数	83,000	100,600	102,000	100.0	100.0	100.0
道路に接していない	5,500	1,100	1,100	6.6	1.1	1.1
道路に接している	77,500	99,600	100,800	93.4	99.0	98.8
幅員 2m 未満の道路に接している	7,900	6,900	6,500	9.5	6.9	6.4
幅員 2m~4m 未満の道路に接している	28,500	26,300	35,300	34.3	26.1	34.6
幅員 4m~6m 未満の道路に接している	24,200	40,800	38,800	29.2	40.6	38.0
幅員 6m~10m 未満の道路に接している	13,700	19,200	15,000	16.5	19.1	14.7
幅員 10m 以上の道路に接している	3,200	6,300	5,200	3.9	6.3	5.1

[資料：住宅・土地統計調査]



② 公園までの距離

- ・「住宅・土地統計調査」によると、最寄りの公園までの距離が、街区公園の誘致距離である「250m未満」にある住宅は全体の15%程度しかなく、半数近くが1km以上離れている。
- ・市別にみると、丸亀市が「250m未満」にある住宅の割合が30.2%と県平均の2倍になっており、他市と比較すると充実している。一方、高松市では「250m未満」にある住宅の割合が6.7%、さぬき市では7.7%であり、高松市とさぬき市では、公園の充足度が若干低くなっている。

・表-4-1 最寄りの公園までの距離別住宅数の推移

		香川県		
		H5	H10	H15
住宅 (戸)	総数	321,300	347,300	360,300
	250m未満	34,100	49,900	54,200
	250~499m	41,800	50,500	53,800
	500~999m	68,000	80,700	82,700
	1000m以上	177,400	166,200	169,700
比率 (%)	総数	100.0	100.0	100.0
	250m未満	10.6	14.4	15.0
	250~499m	13.0	14.5	14.9
	500~999m	21.2	23.2	23.0
	1000m以上	55.2	47.9	47.1

[資料：住宅・土地統計調査]

・表-4-2 最寄りの公園までの距離別住宅数（平成15年時点の行政区域の集計：8市）

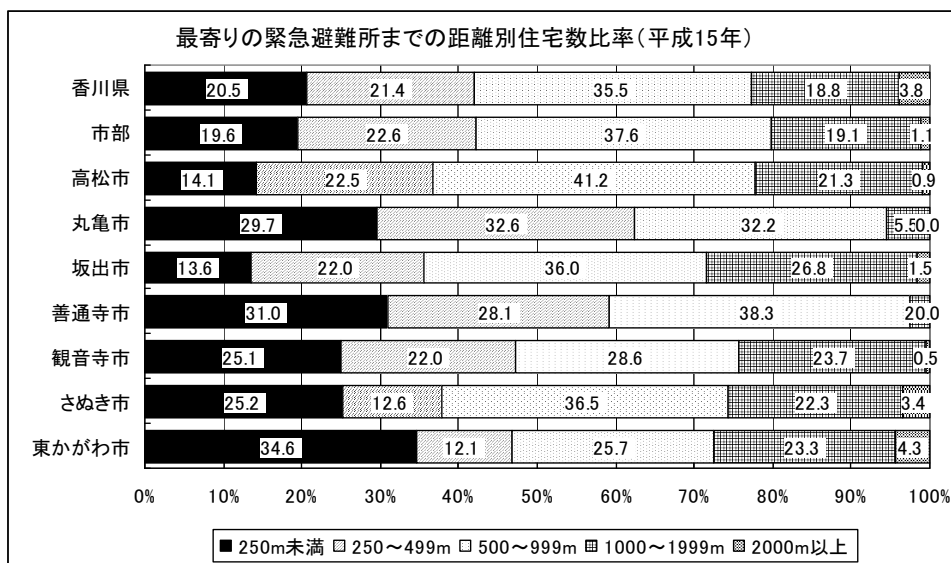
		H15							
		市部	高松市	丸亀市	坂出市	善通寺市	観音寺市	さぬき市	東かがわ市
住宅数 (戸)	総数	209,620	132,650	30,450	19,380	12,480	14,660	19,580	12,700
	250m未満	26,930	8,830	9,210	2,850	3,290	2,750	1,510	3,260
	250~499m	32,100	17,510	4,900	3,570	3,970	2,150	1,340	1,310
	500~999m	50,160	30,270	8,960	4,570	4,440	1,920	4,270	3,110
	1000m以上	100,440	76,040	7,380	8,390	790	7,840	12,460	5,020
比率 (%)	総数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	250m未満	12.8	6.7	30.2	14.7	26.4	18.8	7.7	25.7
	250~499m	15.3	13.2	16.1	18.4	31.8	14.7	6.8	10.3
	500~999m	23.9	22.8	29.4	23.6	35.6	13.1	21.8	24.5
	1000m以上	47.9	57.3	24.2	43.3	6.3	53.5	63.6	39.5

[資料：平成15年住宅・土地統計調査]

③ 最寄りの緊急避難場所までの距離

・「平成 15 年住宅・土地統計調査」によると、最寄りの緊急避難場所までの距離については、約 4 割が「500m以内」となっている一方で、「2km 以上」の住宅も 4%弱存在している。

・グラフー 3 6 最寄りの緊急避難場所までの距離別住宅数比率（平成 15 年）



[資料：平成 15 年住宅・土地統計調査]

・表ー 4 3 最寄りの緊急避難場所までの距離別住宅数（平成 15 年）

		香川県	市部	高松市	丸亀市	坂出市	善通寺市	観音寺市	さぬき市	東かがわ市
住宅数 (戸)	総数	360,300	241,910	132,660	30,450	19,380	12,480	14,660	19,580	12,700
	250m 未満	74,000	47,300	18,750	9,040	2,640	3,870	3,680	4,930	4,390
	250~499m	77,000	54,780	29,830	9,930	4,270	3,510	3,230	2,470	1,540
	500~999m	127,900	90,860	54,680	9,810	6,980	4,780	4,200	7,140	3,270
	1000~1999m	67,800	46,230	28,250	1,670	5,190	320	3,470	4,370	2,960
	2000m 以上	13,700	2,740	1,150	0	300	0	80	670	540
比率 (%)	総数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	250m 未満	20.5	19.6	14.1	29.7	13.6	31.0	25.1	25.2	34.6
	250~499m	21.4	22.6	22.5	32.6	22.0	28.1	22.0	12.6	12.1
	500~999m	35.5	37.6	41.2	32.2	36.0	38.3	28.6	36.5	25.7
	1000~1999m	18.8	19.1	21.3	5.5	26.8	2.6	23.7	22.3	23.3
	2000m 以上	3.8	1.1	0.9	0.0	1.5	0.0	0.5	3.4	4.3

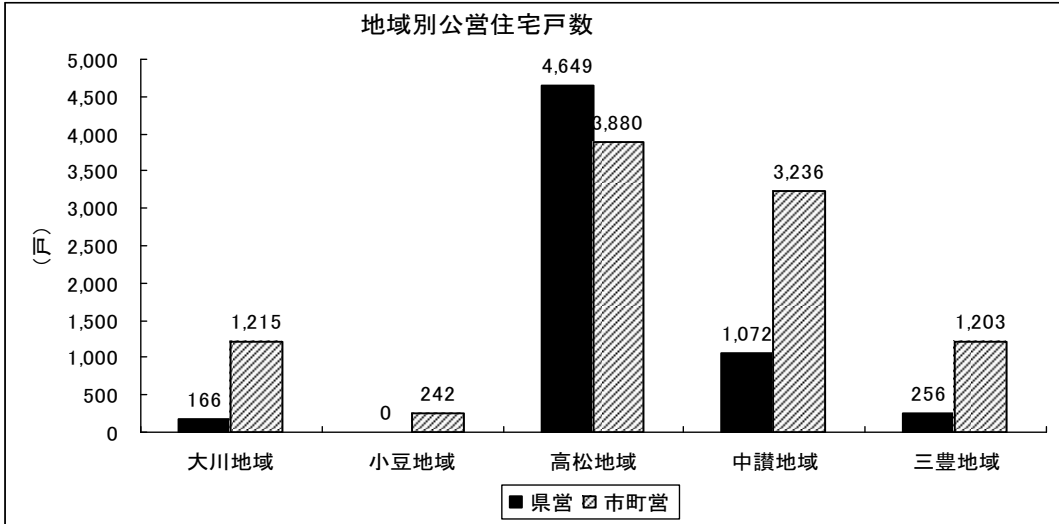
[資料：平成 15 年住宅・土地統計調査]

(14) 公営住宅の状況

① 管理戸数

- ・平成19年3月31日現在、本県の公営住宅数は15,974戸、内県営住宅が6,143戸、市町営住宅が9,831戸となっている。
- ・地域別の供給状況を見ると、高松地域が圧倒的に多く、8,529戸と全体の半数以上が供給されており、そのうち県営住宅が占める割合は54.5%と、県全体での公営住宅での県営住宅の占める割合の38.5%を大きく上回っており、世帯数に対する割合でも4.8%と高くなっている。

・グラフー37 地域別公営住宅数



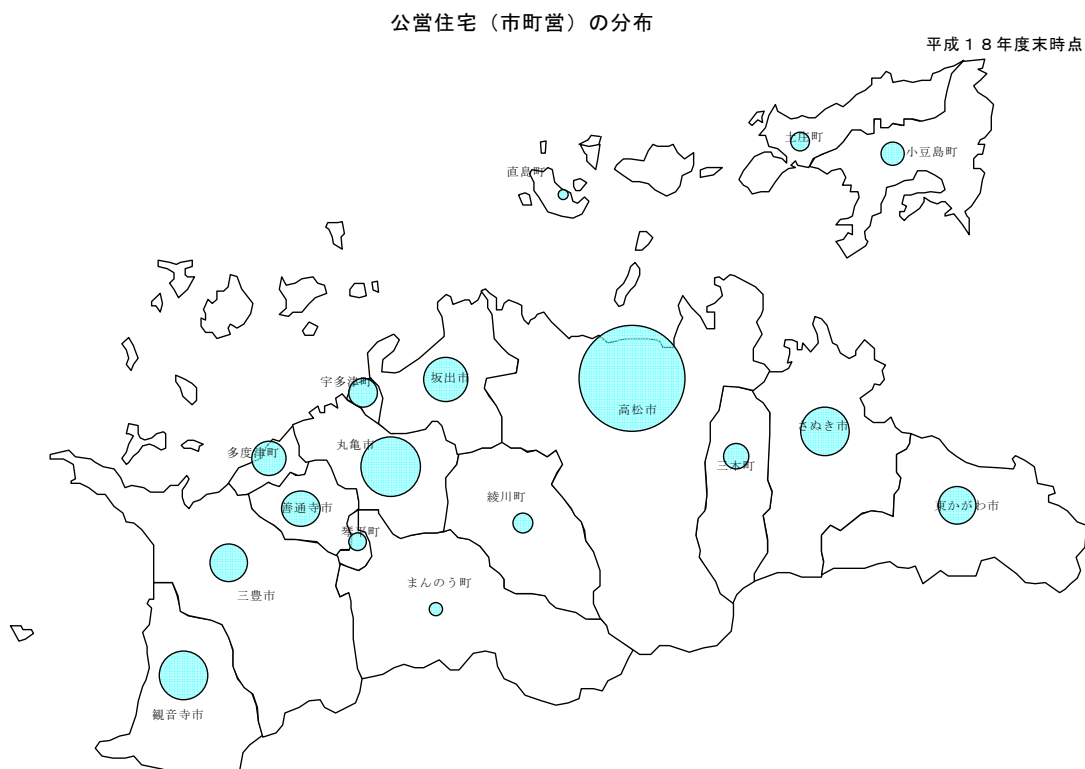
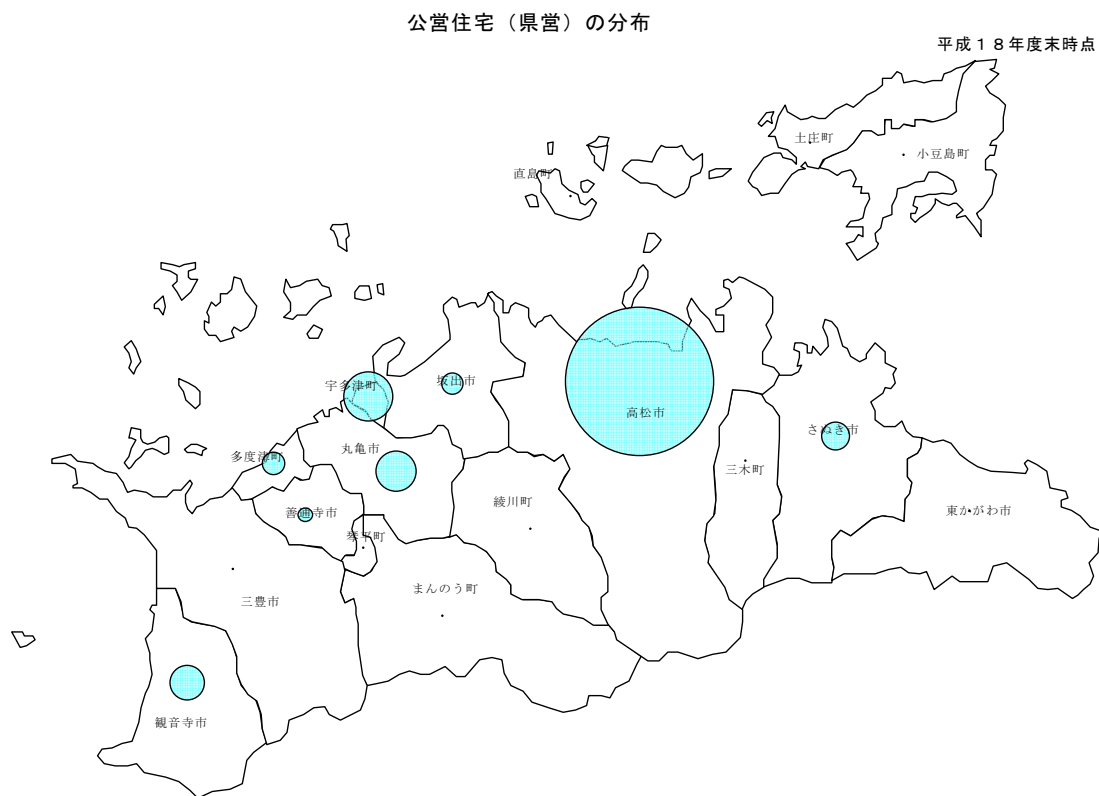
・表ー44 公営住宅の地域別管理戸数と地域別世帯数との比較

	大川地域	小豆地域	高松地域	中讃地域	三豊地域	県全体
世帯数(A)	33,189	13,316	179,453	111,718	45,241	382,917
県営住宅戸数(B)	166	0	4,649	1,072	256	6,143
市町営住宅戸数(C)	1,215	297	3,880	3,236	1,203	9,831
公営住宅戸数(D=B+C)	1,381	297	8,529	4,308	1,459	15,974
県営住宅の世帯数比(B/A)	0.5%	0.0%	2.6%	1.0%	0.6%	1.6%
市町営住宅の世帯数比(C/A)	3.7%	2.2%	2.2%	2.9%	2.7%	2.6%
公営住宅の世帯数比(D/A)	4.2%	2.2%	4.8%	3.9%	3.2%	4.2%
公営住宅中の県営住宅割合	12.0%	0.0%	54.5%	24.9%	17.5%	38.5%

※世帯数(A)は、19年4月1日現在の推計(統計調査課)

※市町営住宅戸数(C)は、19年3月31日現在の管理戸数

・図一 1 公営住宅（県営、市町営別）の管理戸数の市町別分布状況

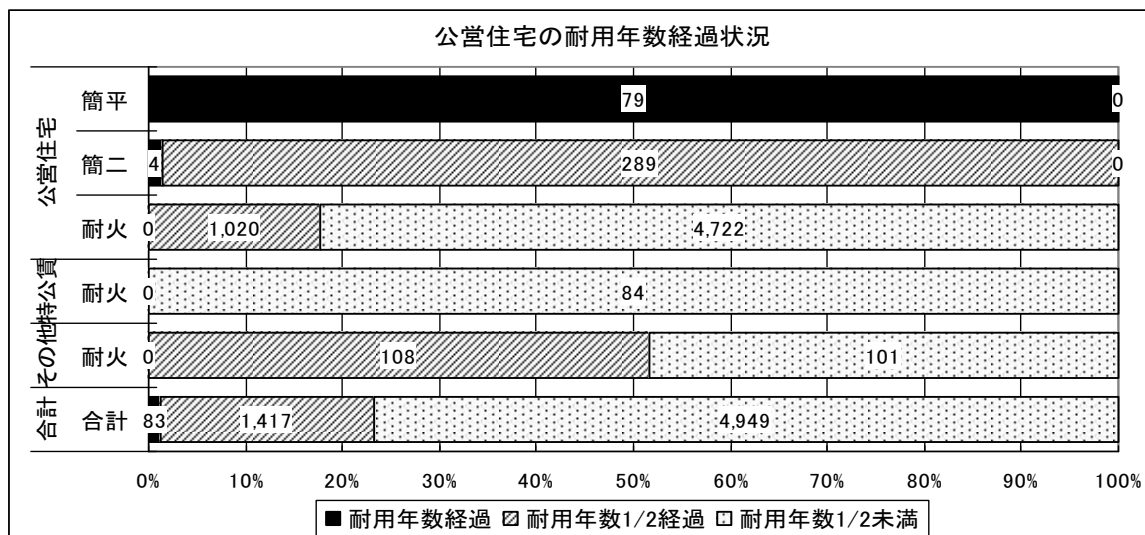


市町名	県営	市町営	合計	市町名	県営	市町営	合計	市町名	県営	市町営	合計
高松市	4,649	3,638	8,287	東かがわ市	0	458	458	宇多津町	498	266	764
丸亀市	333	1,177	1,510	三豊市	0	446	446	綾川町	0	123	123
坂出市	98	637	735	土庄町	0	119	119	琴平町	0	104	104
善通寺市	42	491	533	小豆島町	0	178	178	多度津町	101	385	486
観音寺市	256	757	1,013	三木町	0	211	211	まんのう町	0	53	53
さぬき市	166	757	923	直島町	0	31	31	合計	6,143	9,831	15,974

② 耐用年数経過状況

・ 県営住宅（公営住宅以外を含む。）の耐用年数の経過状況をみると、平成 19 年 3 月 31 日現在、公営住宅の簡易耐火構造平屋の住宅の全てが耐用年数を経過しており、簡易耐火構造 2 階建ての住宅についても、全てが耐用年数の 1 / 2 を経過している状況にある。

・ グラフー 3 8 県営住宅の耐用年数経過状況



[資料：香川県住宅課]

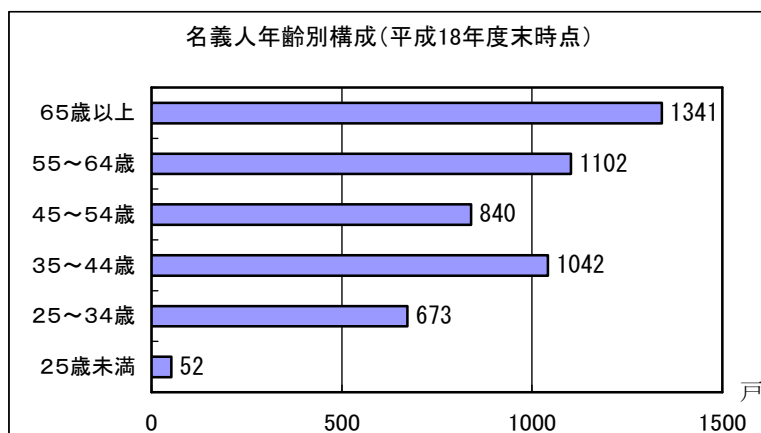
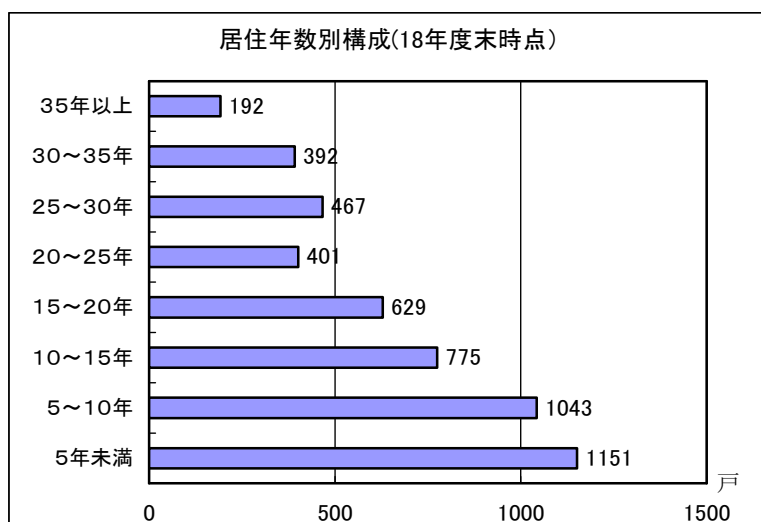
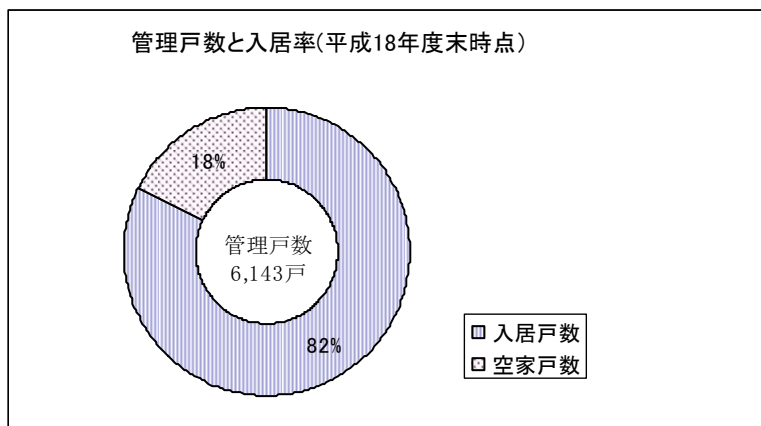
・ 表ー 4 5 県営住宅の耐用年数経過状況

種類	構造	耐用年数経過 戸数	耐用年数 1/2 経過戸数	耐用年数 1/2 未満戸数	合計
公営	簡二	4	289	0	293
	簡平	79	0	0	79
	高耐	0	0	743	743
小計	中耐	0	1,020	3,925	4,945
	低耐	0	0	83	83
	小計	83	1,309	4,751	6,143
特公賃	中耐	0	0	84	84
	小計	0	0	84	84
その他	中耐	0	108	100	208
	低耐	0	0	1	1
	小計	0	108	101	209
合計	合計	83	1,417	4,936	6,436

### ③ 県営住宅の居住状況

- ・ 県営住宅（公営住宅のみ）の入居の状況を見ると、空家が全体の18%程度存在している。
- ・ 入居者では10年未満の入居年数の世帯が全体の4割以上を占めており、比較的入替えは行われているが、30年以上居住している世帯も全体の12%程度存在する。
- ・ また、入居名義人の年齢構成では、65歳以上の世帯が多くなっている。

・ グラフー 3 9 県営住宅入居者の状況



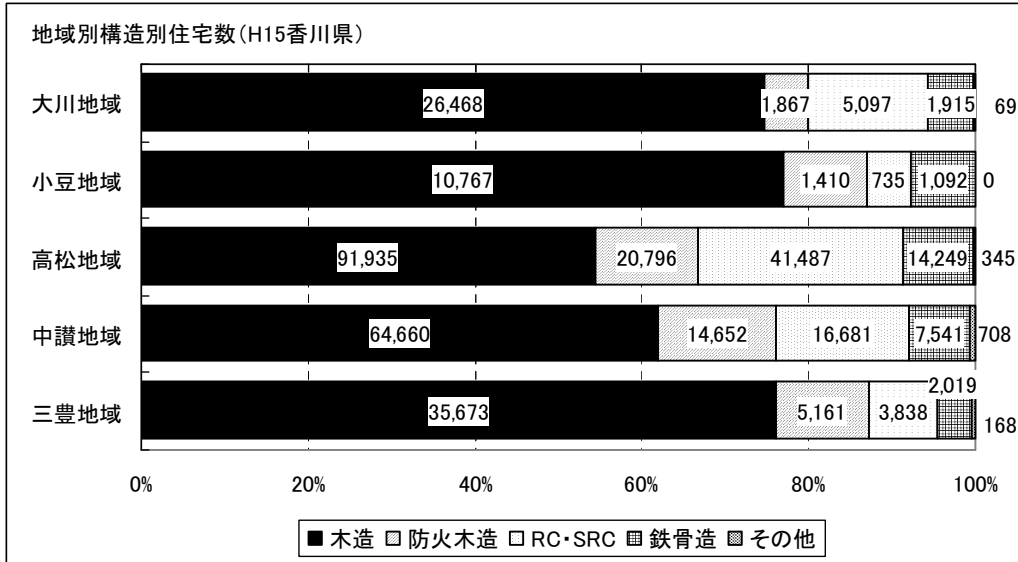
[資料：香川県住宅課]

(15) 地域別住宅の状況

① 構造別住宅数

- ・県内では木造住宅が多く全体でも5割以上を占めているが、特に大川地域、小豆地域、三豊地域では更に木造住宅の割合が高く、7割を越えている。
- ・高松地域や中讃地域では鉄筋・鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅が多く、鉄骨造の住宅も比較的高い割合となっている。

・グラフー40 地域別構造別住宅数

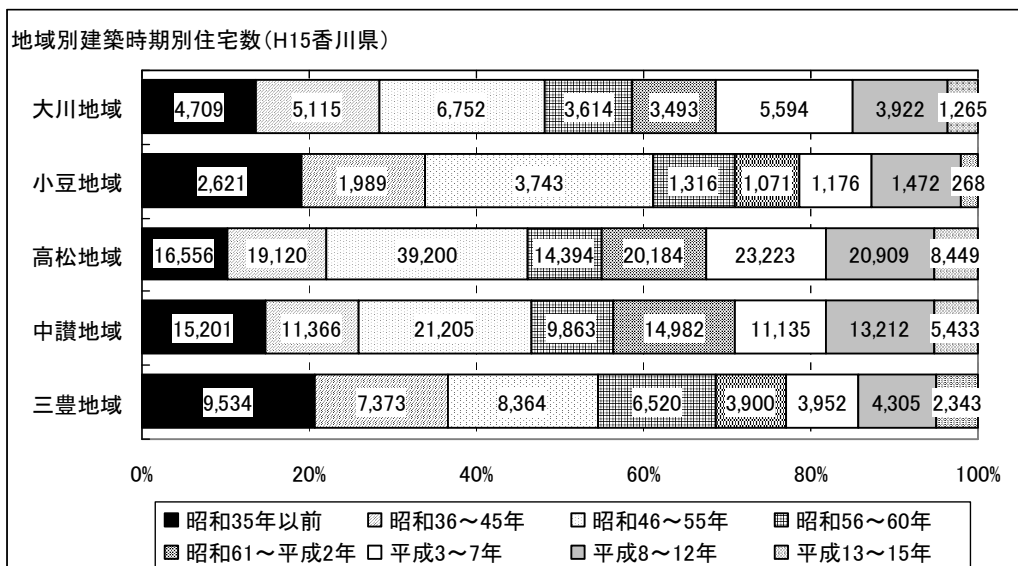


[資料：平成15年住宅需要実態調査]

② 建築時期別住宅数

- ・地域別に建築時期別の住宅戸数をみると、小豆地域、三豊地域では昭和35年以前の住宅が多く残っており、新耐震基準以前となる昭和55年以前の住宅も半数以上を占めている。
- ・小豆地域においては、平成13～15年の住宅の割合が少なく、近年の住宅建設は停滞している。
- ・高松地域は比較的近年建築の住宅が多くなっているが、昭和55年以前の住宅も全体の44%占めている。

・グラフー41 地域別建築時期別住宅数

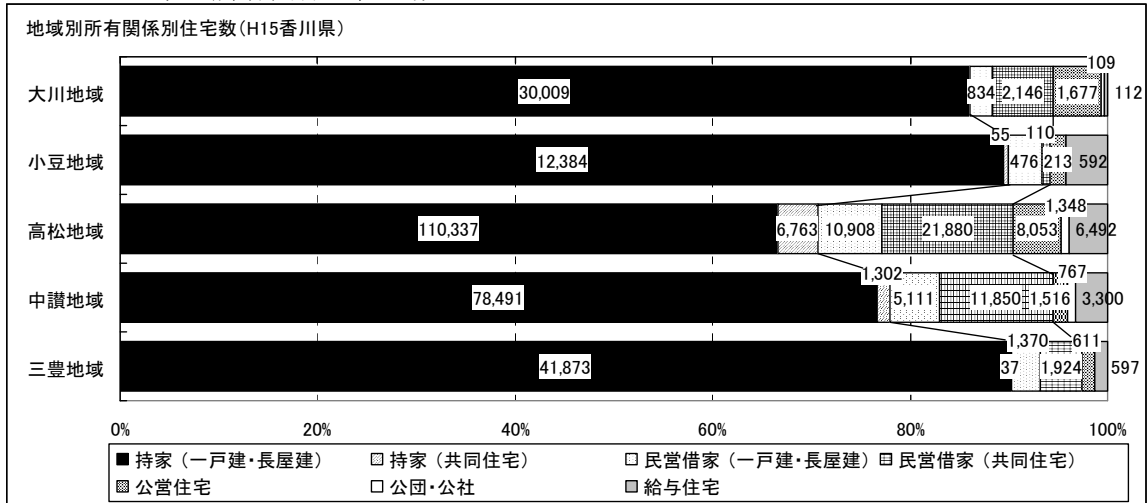


[資料：平成15年住宅需要実態調査]

### ③ 所有関係別住宅数

- ・地域別に住宅の所有関係をみると、大川、小豆、三豊地域での持家（一戸建・長屋建）の割合が非常に高く、住まいに関する意向と同様に持家志向が顕著になっている。
- ・また、高松、中讃地域では民営借家（共同住宅）の割合が比較的高く、民間市場が高松、中讃地域に集中している。
- ・また、高松地域は公営住宅の占める割合が他に比べて非常に高い状況にある。

・ グラフー 4 2 地域別所有関係別住宅数

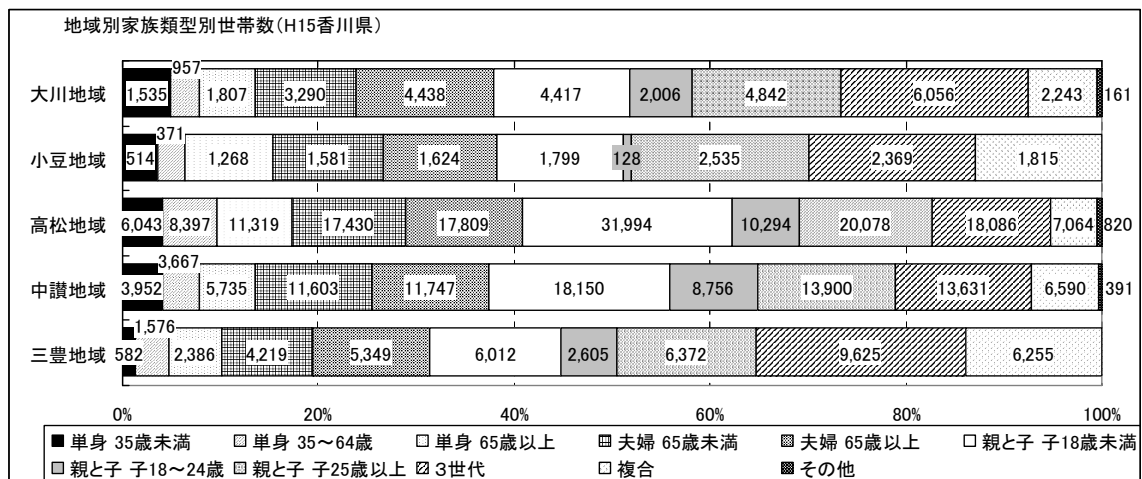


[資料：平成 15 年住宅需要実態調査]

### ④ 地域別家族類型別住宅数

- ・地域別に家族の状況をみると、単身世帯の割合が高松地域と小豆地域で高くなっているが、その年齢構成をみると、どちらも 65 歳以上が多くなっているが、高松地域は 35～64 歳までの世帯が多くなっており、同じ単身世帯でも地域での特長がみられる。
- ・また、夫婦世帯についても全体での割合は高く、どの地域においても、その半数近くが 65 歳以上の高齢者の世帯となっている。
- ・また、「親と子」の世帯が全地域においてもっとも多い割合だが、高松地域や中讃地域では 18 歳未満の子供の世帯が多く、その他の地域では子が 25 歳以上の世帯が多くなっている。
- ・特に、小豆地域では 18～24 歳の子のいる世帯が非常に少なくなっており、就学環境の違いが影響していると思われる。
- ・全体として「親と子」世帯における 25 歳以上の子の世帯の割合が高くなっていることから、世帯分離をする年齢が高くなってきていることが予想される。
- ・大川地域と三豊地域では、3 世代の世帯の割合が他地域に比べ若干高くなっている。

・ グラフー 4 3 地域別家族類型別世帯数



[資料：平成 15 年住宅需要実態調査]

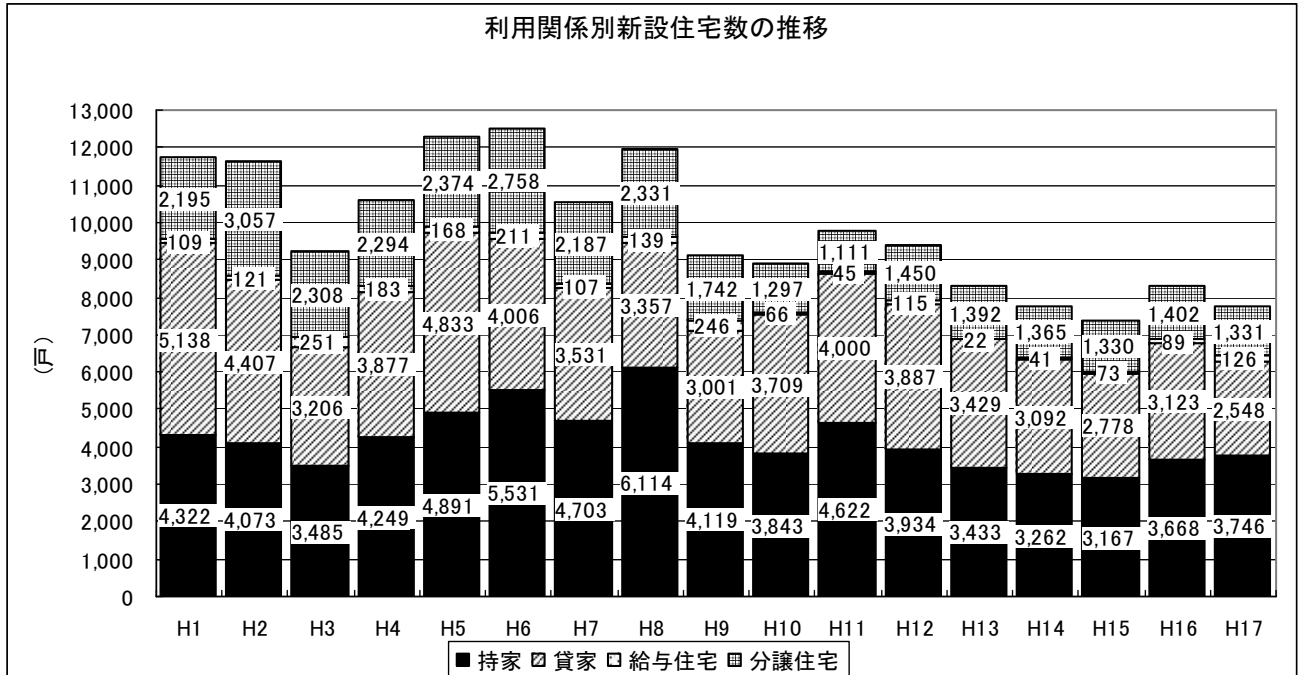


### 3-2 住宅フローの状況

#### (1) 利用関係別新設住宅戸数の推移と住宅規模の推移

- ・「建築統計年報」によると、新設住宅戸数の推移では、年度ごとのばらつきはあるものの、平成9年度以降は建設戸数が徐々に減少してきており、10,000戸以上あった建設戸数が、平成17年度では7,751戸となっている。
- ・建設される住宅の利用関係をみると、持家が全体の4割強を占めており、ここ数年その割合を高めている。借家は漸減傾向で、分譲住宅は減少が著しい。
- ・新設される住宅の戸当たり面積の推移をみると、平成6年度から12年度にかけて、分譲住宅が100㎡を超えるなど拡大されていたが、近年は若干縮小気味である。

・グラフー44 利用関係別新設住宅戸数の推移



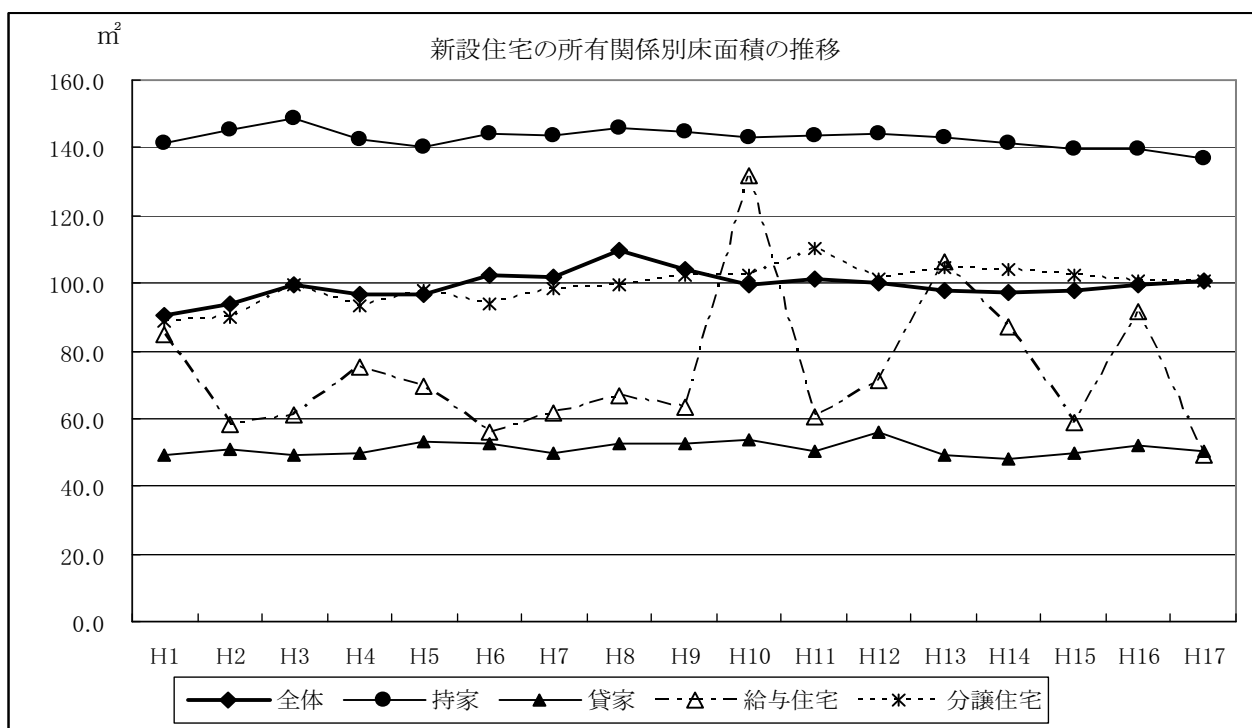
[資料：建築統計年報]

・表ー46 利用関係別新設住宅戸数の推移と持家の割合

		総数	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅	持家の割合
住宅数 (戸)	平成元年度	11,764	4,322	5,138	109	2,195	36.7
	2年度	11,658	4,073	4,407	121	3,057	34.9
	3年度	9,250	3,485	3,206	251	2,308	37.7
	4年度	10,603	4,249	3,877	183	2,294	40.1
	5年度	12,266	4,891	4,833	168	2,374	39.9
	6年度	12,506	5,531	4,006	211	2,758	44.2
	7年度	10,528	4,703	3,531	107	2,187	44.7
	8年度	11,941	6,114	3,357	139	2,331	51.2
	9年度	9,108	4,119	3,001	246	1,742	45.2
	10年度	8,915	3,843	3,709	66	1,297	43.1
	11年度	9,778	4,622	4,000	45	1,111	47.3
	12年度	9,386	3,934	3,887	115	1,450	41.9
	13年度	8,276	3,433	3,429	22	1,392	41.5
	14年度	7,760	3,262	3,092	41	1,365	42.0
	15年度	7,348	3,167	2,778	73	1,330	43.1
	16年度	8,282	3,668	3,123	89	1,402	44.3
	17年度	7,751	3,746	2,548	126	1,331	48.3

[資料：建築統計年報]

・グラフー 4 5 新設住宅の所有関係別床面積の推移



・表ー 4 7 利用関係別新設住宅の戸当たり床面積の推移…参考

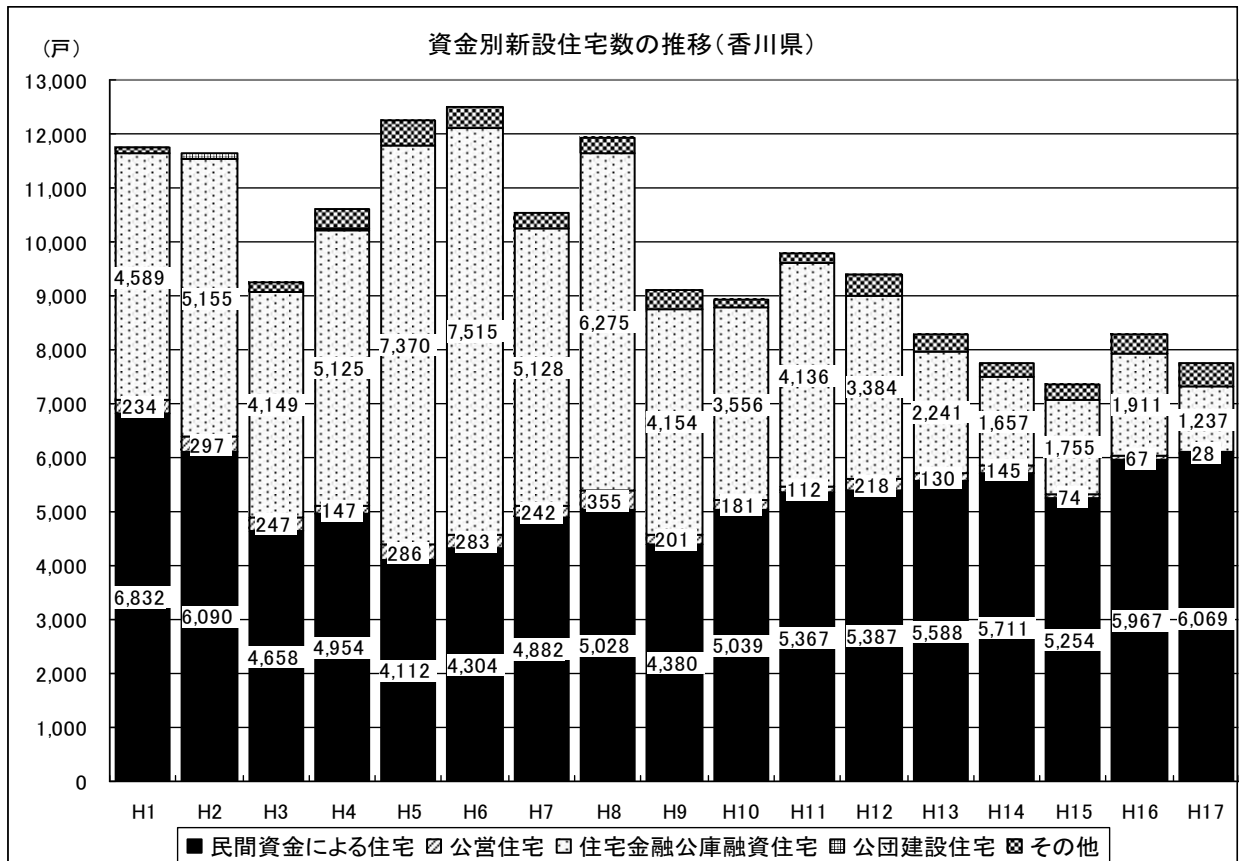
	新設住宅				
	総数	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅
平成元年度	90.7	141.3	49.2	84.9	88.8
2年度	94.1	145.2	50.7	58.2	89.8
3年度	99.5	148.8	49.1	61.3	99.3
4年度	96.8	142.7	49.8	74.9	93.2
5年度	96.8	140.2	53.3	69.7	97.9
6年度	102.3	144.4	52.3	56.0	93.9
7年度	101.9	143.5	49.8	61.5	98.6
8年度	109.7	145.9	52.8	66.8	99.4
9年度	103.9	144.6	52.4	63.1	102.2
10年度	99.7	142.9	53.5	131.8	102.1
11年度	101.1	143.4	50.1	60.3	110.1
12年度	100.1	144.0	56.1	71.0	101.1
13年度	97.6	143.0	49.2	106.5	104.7
14年度	97.4	141.2	48.3	87.2	104.0
15年度	98.0	139.5	49.6	58.9	102.5
16年度	99.5	139.6	52.1	91.6	100.7
17年度	100.8	136.9	50.2	49.1	100.7
計	94.2	135.7	48.5	65.5	93.3

[資料：建築統計年報]

(2) 資金別新設住宅戸数の推移

- ・「建築統計年報」から資金別の新設住宅戸数の推移をみると、平成5・6年度には全体の60%を超え、大きな割合を占めていた住宅金融公庫（現在の独立行政法人住宅金融支援機構）融資の住宅が、平成9年度から急速に減少し、民間資金による住宅に吸収されている。
- ・また、公営住宅も年間200戸から300戸程度建設されていたが、平成13年度ごろから減少し、平成15年度からは100戸以下で推移している。
- ・資金別の戸当たり床面積については、住宅金融公庫融資住宅の縮小と民間資金による住宅への移行により、両者の差が縮小してきた。
- ・公営住宅は、徐々に規模を拡大し、近年では80㎡程度となってきた。

・ グラフー46 資金別新設住宅の戸当たり床面積の推移



[資料：建築統計年報]

・表－４８ 資金別新設住宅戸数の推移

新設住宅	総数		民間資金の住宅		公営住宅		住宅金融公庫融資住宅		公団建設住宅		その他	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
	元年度	11,863	100.0	6,832	58.1	234	2.0	4,589	39.0	0	0.0	109
2年度	11,758	100.0	6,090	52.2	297	2.5	5,155	44.2	113	1.0	3	0.0
3年度	9,348	100.0	4,658	50.4	247	2.7	4,149	44.9	0	0.0	196	2.1
4年度	10,700	100.0	4,954	46.7	147	1.4	5,125	48.3	24	0.2	353	3.3
5年度	12,362	100.0	4,112	33.5	286	2.3	7,370	60.1	0	0.0	498	4.1
6年度	12,603	100.0	4,304	34.4	283	2.3	7,515	60.1	0	0.0	404	3.2
7年度	10,625	100.0	4,882	46.4	242	2.3	5,128	48.7	0	0.0	276	2.6
8年度	12,039	100.0	5,028	42.1	355	3.0	6,275	52.6	0	0.0	283	2.4
9年度	9,204	100.0	4,380	48.1	201	2.2	4,154	45.6	0	0.0	373	4.1
10年度	9,013	100.0	5,039	56.5	181	2.0	3,556	39.9	0	0.0	139	1.6
11年度	9,876	100.0	5,367	54.9	112	1.1	4,136	42.3	0	0.0	163	1.7
12年度	9,482	100.0	5,387	57.4	218	2.3	3,384	36.1	25	0.3	372	4.0
13年度	8,372	100.0	5,588	67.5	130	1.6	2,241	27.1	0	0.0	317	3.8
14年度	7,857	100.0	5,711	73.6	145	1.9	1,657	21.4	0	0.0	247	3.2
15年度	7,444	100.0	5,254	71.5	74	1.0	1,755	23.9	0	0.0	265	3.6
16年度	8,378	100.0	5,967	72.0	67	0.8	1,911	23.1	0	0.0	337	4.1
17年度	7,846	100.0	6,069	78.3	28	0.4	1,237	16.0	0	0.0	417	5.4

[資料：建築統計年報]

・表－４９ 資金別新設住宅の戸当たり床面積の推移

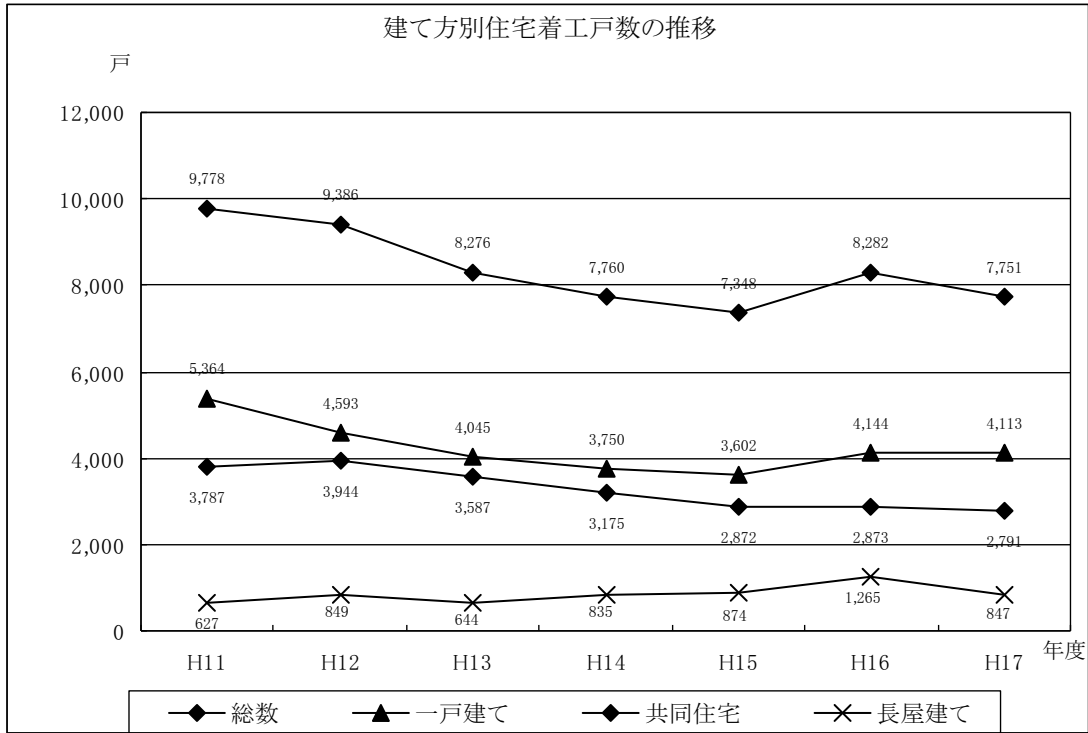
	全体	民間資金による住宅	公営住宅	住宅金融公庫融資住宅	公団建設住宅	その他
平成 元年度	90.7	71.5	57.8	121.6	-	69.7
2年度	94.1	80.0	54.7	113.8	60.0	100.3
3年度	99.5	85.9	67.5	116.9	-	96.4
4年度	96.8	79.4	71.7	115.9	52.9	79.0
5年度	96.8	80.4	74.9	108.3	-	73.8
6年度	102.3	76.7	78.6	118.9	-	83.3
7年度	101.9	78.2	76.0	126.4	-	88.9
8年度	109.7	86.7	78.5	131.1	-	84.3
9年度	103.9	86.0	81.7	126.1	-	80.1
10年度	99.7	82.4	81.7	125.2	-	97.1
11年度	101.1	78.0	82.8	132.3	-	81.5
12年度	100.1	85.3	82.9	125.1	-	99.0
13年度	97.6	89.1	82.5	122.2	-	80.6
14年度	97.4	92.0	79.7	115.3	-	110.5
15年度	98.0	96.7	78.9	100.7	-	112.5
16年度	99.5	103.1	84.6	86.9	-	111.4
17年度	100.8	103.7	82.6	90.7	-	88.7

[資料：建築統計年報]

(3) 建て方別・構造別の住宅着工戸数の推移

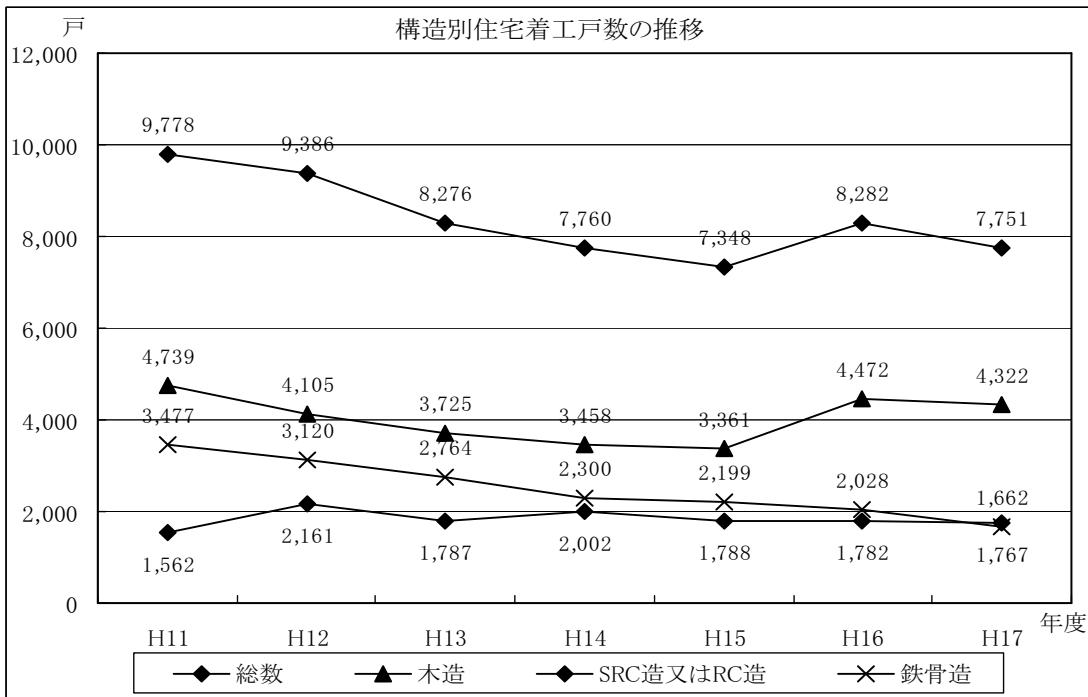
- ・建て方別では、年度ごとにばらつきはあるものの戸建住宅の割合が高い。共同住宅は平成12年度以降は減り続けている。長屋建ては全体の1割程度であるが増加傾向であり、全国平均に比べても高い割合となっている。
- ・構造別では、木造が過半数を占めており、全体戸数が減っている中で、シェアを高めている。鉄骨造の減少が著しく、平成17年度には鉄筋コンクリート造よりも少なくなった。

・グラフー47 建て型別住宅着工戸数の推移



[資料：建築統計年報]

・グラフー48 構造別住宅着工戸数の推移

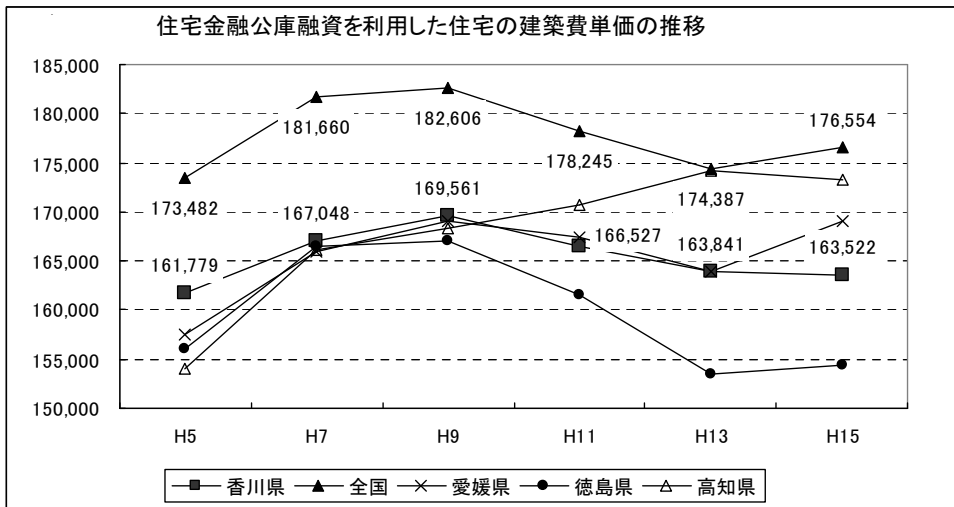


[資料：建築統計年報]

(4) 建築工事費単価の推移 (住宅金融公庫融資利用住宅)

- ・「住宅金融公庫」資料によると、本県の住宅金融公庫を利用した住宅においては、建築工事費単価は全国平均を10万円以上下回り続けており、平成15年度では163,522円/㎡であるが、四国4県で比較すると、平成5年度から9年度では最も単価が高かったが、平成9年度から単価が下がり続け、平成15年度には3番目となっている。
- ・住宅の面積をみると、平成7年度(150.15㎡)から面積が減少しはじめ、平成15年度には137.95㎡と約1割近くも面積が小さくなっている。総工事費においても同様に減少しており、平成7年度から9年度では2,500万円台だったが、平成15年度には2,200万円台となっている。
- ・面積の減少と工事費の減少は全国と同様の傾向だが、面積では全国平均より若干広く、総工事費は全国平均より若干低いことから、建築工事費単価は平成15年度で全国平均と10万円以上の差が出ている。

・グラフー49 住宅金融公庫融資を利用した住宅の建築工事費単価の推移



[資料：住宅金融公庫資料]

・表ー50 住宅金融公庫融資を利用した住宅の建築工事費単価の推移 単位：円/㎡

	香川県	全国	愛媛県	徳島県	高知県
平成5年度	161,779	173,482	157,520	156,025	154,034
平成7年度	167,048	181,660	165,938	166,450	166,145
平成9年度	169,561	182,606	169,137	166,973	168,322
平成11年度	166,527	178,245	167,387	161,606	170,641
平成13年度	163,841	174,387	163,989	153,482	174,245
平成15年度	163,522	176,554	168,991	154,341	173,274

[資料：住宅金融公庫資料]

・表ー51 住宅金融公庫融資を利用した住宅の面積、建築工事費単価、総工事費の推移

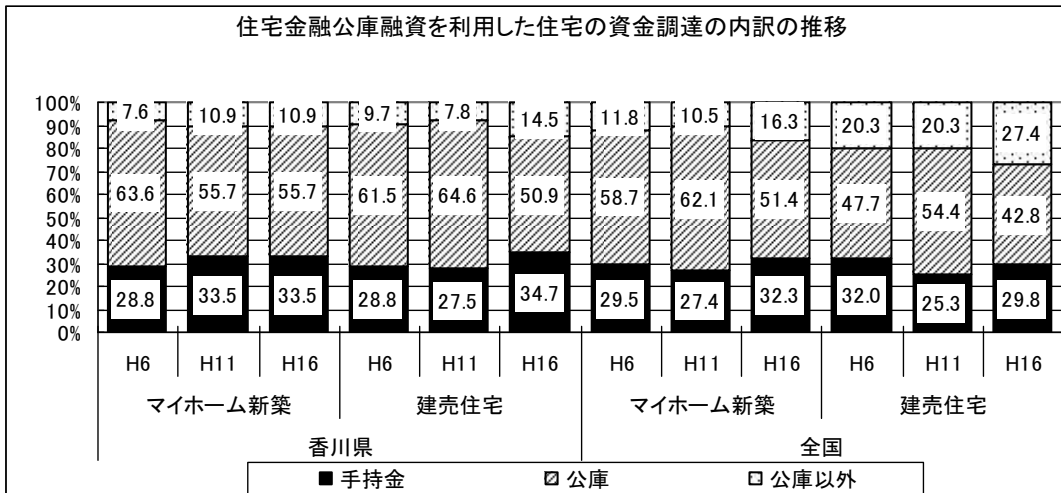
	住戸面積(㎡)		建築工事費単価(円/㎡)		建築総工事費(万円/戸)	
	香川県	全国	香川県	全国	香川県	全国
平成5年度	146.95	138.34	161,779	173,482	2,379.53	2,382.76
平成7年度	150.15	140.76	167,048	181,660	2,505.34	2,537.20
平成9年度	149.64	144.07	169,561	182,606	2,544.50	2,619.77
平成11年度	146.64	141.92	166,527	178,245	2,447.20	2,521.60
平成13年度	141.71	138.51	163,841	174,387	2,326.99	2,412.77
平成15年度	137.95	135.53	163,522	176,554	2,258.82	2,389.97

[資料：住宅金融公庫資料]

(5) 住宅取得の資金調達の内訳（住宅金融公庫融資利用住宅）

- ・「住宅金融公庫」資料によると、本県では、住宅金融公庫融資を利用した住宅において、「手持金」の割合はマイホーム新築及び建売住宅とも30%台で、「公庫」の割合は下降傾向にあるものの50%を超えている
- ・全国平均と比較すると、特に建売住宅において、「手持金」及び「公庫」の割合が高くなっているが、金額ベースでは全国値を下回っている。これは、建設費等（購入価格）の総額が低いことによるものであり、「手持金」と「公庫」で資金の大部分を調達している。

・グラフ 50 住宅金融公庫融資を利用した住宅の資金調達の内訳の推移



[資料：住宅金融公庫資料]

・表 5 2 住宅金融公庫融資を利用した住宅の取得にあたっての資金調達の内訳の推移

		香川県					全国				
		件数	建設費等		万円		件数	建設費等		万円	
			件(購入価格)	手持金	公庫	公庫以外		件(購入価格)	手持金	公庫	公庫以外
マイホーム新築	H6	468	2,642.2	761.6	1,680.3	200.3	55,836	2,815.2	830.1	1,652.9	332.2
	H7	501	2,679.9	905.0	1,583.5	191.4	43,692	2,856.6	942.1	1,568.2	346.3
	H8	497	2,504.2	795.6	1,545.1	163.5	56,392	2,886.2	914.7	1,592.0	379.5
	H9	362	2,727.1	906.1	1,539.3	281.7	36,956	2,925.2	930.4	1,586.5	408.3
	H10	425	2,679.4	882.6	1,596.2	200.6	44,058	2,838.1	836.5	1,660.6	341.0
	H11	366	2,586.6	708.3	1,710.4	167.9	39,401	2,875.0	787.4	1,786.2	301.4
	H12	174	2,695.0	721.3	1,650.4	323.3	40,271	2,920.4	764.3	1,748.8	407.3
	H13	396	2,714.3	797.3	1,622.5	294.5	34,390	2,877.6	783.8	1,638.3	455.5
	H14	126	2,630.5	759.7	1,461.6	409.2	11,842	2,827.6	825.9	1,449.5	552.2
	H15	337	2,624.2	758.3	1,445.8	420.1	21,127	2,825.4	859.8	1,493.4	472.2
	H16	62	2,418.6	809.6	1,346.2	262.8	6,002	2,754.0	889.4	1,415.3	449.3
	建売住宅	H6	262	2,854.9	821.1	1,756.1	277.7	20,540	4,022.4	1,287.3	1,919.3
H7		242	3,028.6	991.0	1,573.7	463.9	15,201	3,899.9	1,285.5	1,671.3	943.2
H8		253	3,012.8	949.2	1,510.7	553.0	21,172	3,955.6	1,213.9	1,688.4	1,053.3
H9		157	3,133.4	1,015.3	1,544.5	573.7	13,289	4,015.3	1,218.0	1,694.5	1,102.8
H10		163	3,095.0	1,012.1	1,659.4	423.4	14,602	3,859.7	1,103.1	1,809.6	946.9
H11		128	2,899.9	798.9	1,873.9	227.1	14,240	3,807.9	964.0	2,070.2	773.8
H12		68	2,742.2	635.5	1,879.2	227.5	15,209	3,772.9	874.9	1,985.6	912.3
H13		124	2,862.2	597.5	1,824.3	440.4	13,565	3,627.6	811.9	1,716.7	1,099.0
H14		38	2,756.7	744.3	1,526.3	486.1	5,135	3,570.2	855.7	1,555.2	1,159.2
H15		61	2,875.9	801.5	1,493.2	581.1	7,058	3,562.3	963.3	1,584.1	1,014.9
H16		4	2,467.5	855.0	1,255.0	357.5	2,093	3,589.7	1,069.9	1,537.8	982.0

[資料：住宅金融公庫資料]

(6) 地価動向 (地域別)

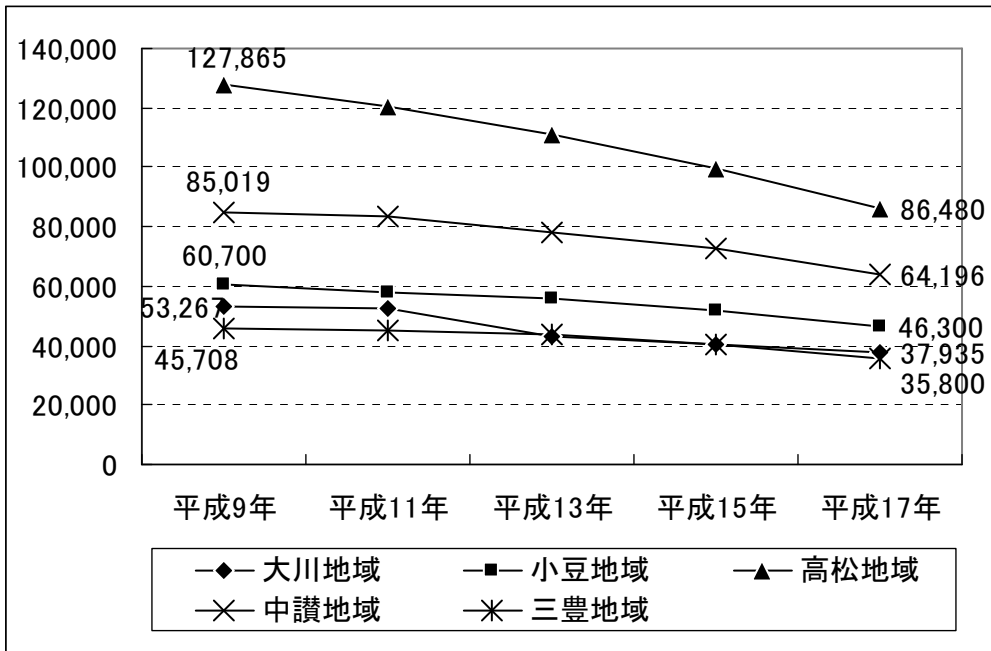
- ・最近 10 年間の地価の動向を見ると、どの地域でも地価は低下しており、特に高松地域では、10 年間で 3 割以上地価が下落している。
- ・地域別での地価を比較すると、高松地域が最も高く、次いで、中讃地域、小豆地域となっており、平成 17 年には、高松地域で約 86,000 円、最も低い三豊地域で約 35,000 円と、約 2.4 倍の差となっている。

・表－5 3 地域別地価平均値の推移 (住居系)

	平成 9 年	平成 11 年	平成 13 年	平成 15 年	平成 17 年	H9～17 変化率
大川地域	53,267	52,213	43,350	40,300	37,935	0.71
小豆地域	60,700	57,817	55,533	52,000	46,300	0.76
高松地域	127,865	120,611	110,909	99,283	86,480	0.68
中讃地域	85,019	83,679	78,002	72,620	64,196	0.76
三豊地域	45,708	44,923	43,877	40,615	35,800	0.78

[資料：地価公示]

・グラフ－5 1 地域別地価平均値の推移 (住居系)



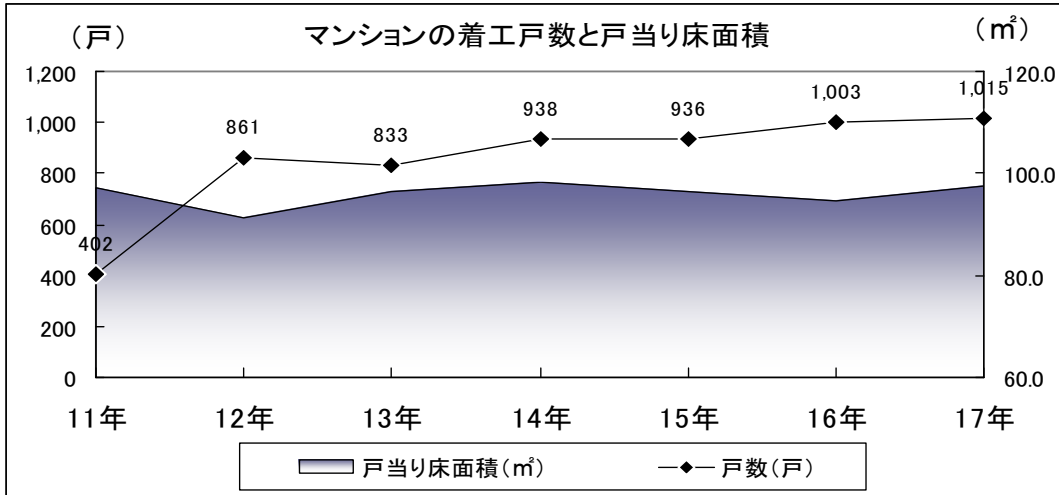
[資料：地価公示]



(7) マンションの建設動向

- ・マンションの着工戸数は、徐々に増加しており、平成16年には1,000戸を超えている。
- ・戸当たりの床面積は平均96~98㎡で、比較的広い面積の住戸が建設されている。
- ・購入時の価格等を住宅金融公庫融資のマンションで見ると、新築マンションで2,200万円程度、中古マンションで1,500~1,900万円程度、優良分譲マンション2,600万円程度となっており、新築マンションは若干価格が高くなっている。
- ・購入資金のうち手持金を見ると、新築マンションは高くなっており、平成13年で約330万円であったのが、平成16年では約980万円と、購入資金に対する手持ち資金の割合が非常に高くなっている。

・グラフー52 マンションの着工戸数及び床面積（合計）



※マンションは、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造の構造で、分譲による共同住宅

[資料：建築統計年報]

・表ー54 住宅金融公庫融資のマンション購入の状況

	件数	住宅面積 (㎡)	購入価格 (万円)	手持金 (万円)
<b>マンション購入</b>				
平成12年度	0	0.0	0.0	0.0
平成13年度	78	83.7	1987.8	333.7
平成14年度	40	85.0	1859.7	571.9
平成15年度	179	85.0	2188.8	527.9
平成16年度	7	85.1	2189.4	980.9
<b>リユース住宅購入 (マンション)</b>				
平成12年度	5	79.4	1446.0	596.0
平成13年度	5	77.0	1906.0	620.0
平成14年度	0	—	—	—
平成15年度	6	67.2	1313.3	205.0
平成16年度	0	—	—	—
<b>優良分譲住宅購入 (マンション)</b>				
平成12年度	36	80.1	2773.9	566.9
平成13年度	116	78.5	2753.0	653.0
平成14年度	74	79.2	2394.2	409.4
平成15年度	218	77.7	2635.7	470.9
平成16年度	18	75.5	2313.3	267.7

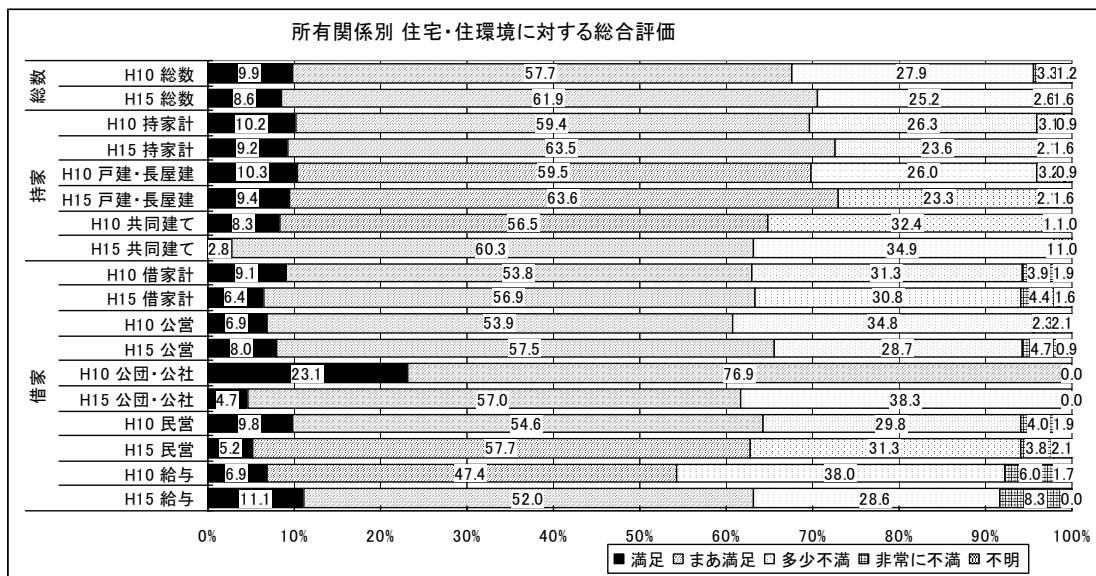
[資料：住宅金融公庫資料]

### 3-3 住宅・住環境に対する評価など

#### (1) 住宅・住環境の総合評価

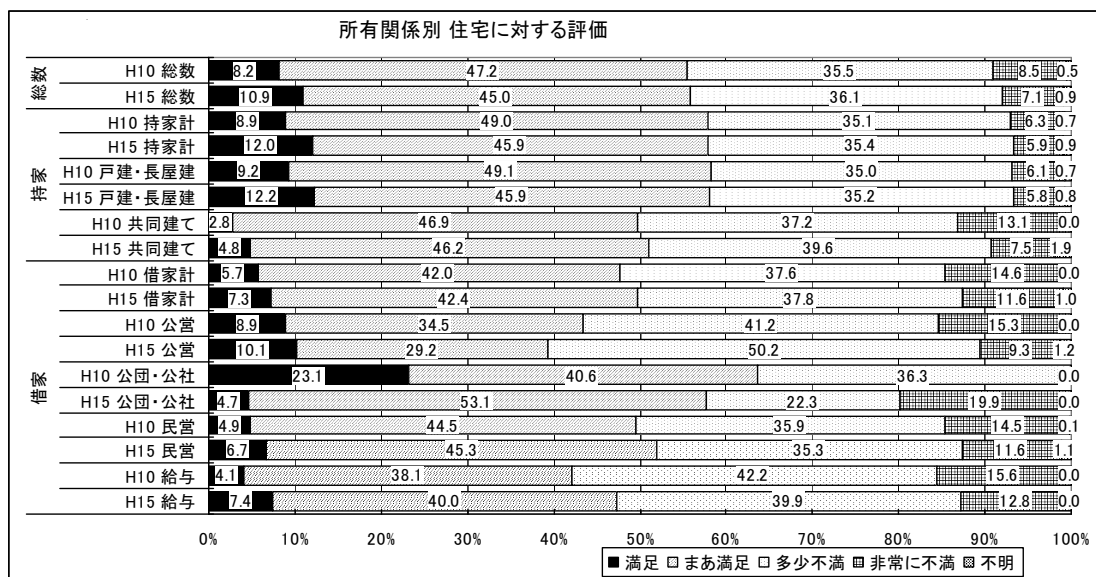
- ・「平成 15 年住宅需要実態調査」によると、住宅・住環境に関する評価は全体では高く、平成 10 年と比較しても若干高くなっている。
- ・所有関係別にみると、持家は評価が上がっているなかでも、共同建て（分譲マンションなど）での評価が若干低くなっている。借家では、公団・公社での評価が大幅に下がっており、民営においても若干評価が下がっている。
- ・住宅に対する評価としては、全体では若干評価が上がっているものの、公営および公団・公社での評価が下がっている。
- ・住環境に対する評価では、公団・公社を除いた全てで平成 10 年より平成 15 年で評価が上がっている。
- ・また、全体的に、住環境に対する評価より住宅に対する評価のほうが低くなっている。

・グラフ 5 3 所有関係別住宅・住環境に対する総合評価



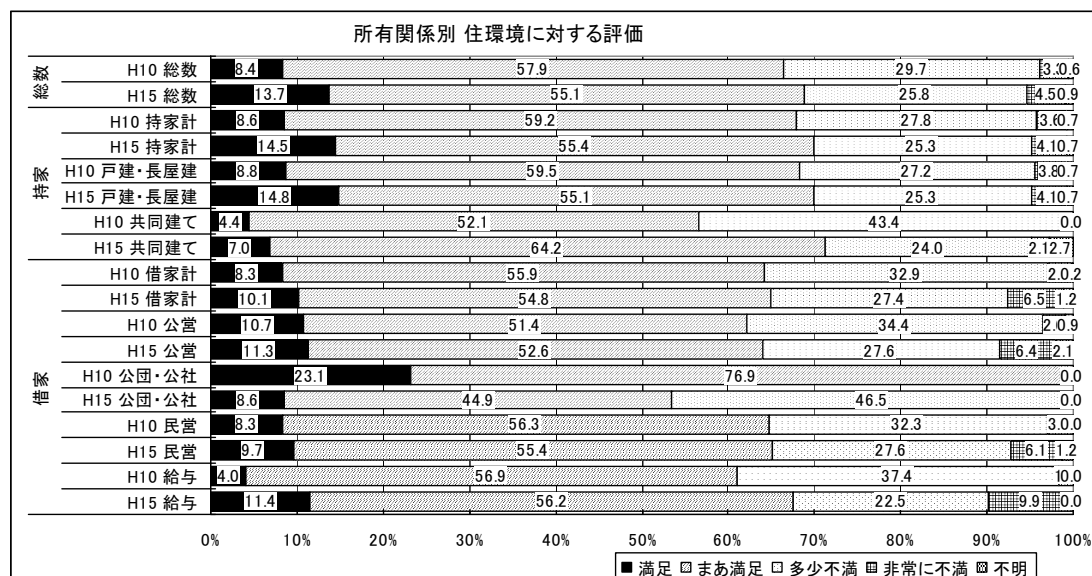
[資料：住宅需要実態調査]

・グラフ 5 4 所有関係別住宅に対する総合評価



[資料：住宅需要実態調査]

・グラフー 5 5 所有関係別住環境に対する総合評価



[資料：住宅需要実態調査]

・表ー 5 5 所有関係別住宅および住環境に対する総合評価（平成 15 年）

	住宅・住環境に対する総合評価					住宅に対する評価					住環境に対する評価				
	満足	まあ満足	多少不満	非常に不満	不明	満足	まあ満足	多少不満	非常に不満	不明	満足	まあ満足	多少不満	非常に不満	不明
総数	9.9	57.7	27.9	3.3	1.2	8.2	47.2	35.5	8.5	0.5	8.4	57.9	29.7	3.3	0.6
持家	10.2	59.4	26.3	3.1	0.9	8.9	49.0	35.1	6.3	0.7	8.6	59.2	27.8	3.6	0.7
戸建・長屋建	10.3	59.5	26.0	3.2	0.9	9.2	49.1	35.0	6.1	0.7	8.8	59.5	27.2	3.8	0.7
共同建て	8.3	56.5	32.4	1.9	1.0	2.8	46.9	37.2	13.1	0.0	4.4	52.1	43.4	0.0	0.0
借家	9.1	53.8	31.3	3.9	1.9	5.7	42.0	37.6	14.6	0.0	8.3	55.9	32.9	2.7	0.2
公営	6.9	53.9	34.8	2.3	2.1	8.9	34.5	41.2	15.3	0.0	10.7	51.4	34.4	2.6	0.9
公団・公社	23.1	76.9	0.0	0.0	0.0	23.1	40.6	36.3	0.0	0.0	23.1	76.9	0.0	0.0	0.0
民営	9.8	54.6	29.8	4.0	1.9	4.9	44.5	35.9	14.5	0.1	8.3	56.3	32.3	3.0	0.0
給与	6.9	47.4	38.0	6.0	1.7	4.1	38.1	42.2	15.6	0.0	4.0	56.9	37.4	1.6	0.0

[資料：平成 15 年住宅需要実態調査]

・表ー 5 6 所有関係別住宅および住環境に対する総合評価（平成 10 年）

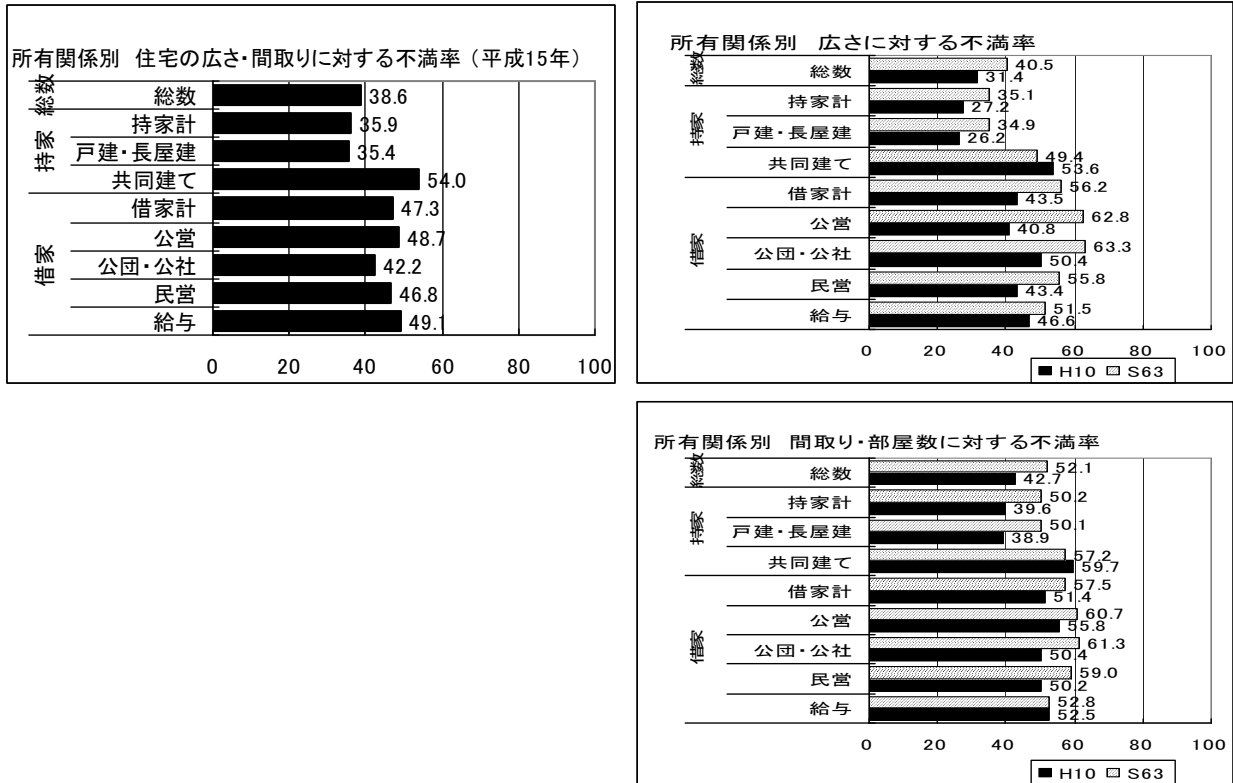
	住宅・住環境に対する総合評価					住宅に対する評価					住環境に対する評価				
	満足	まあ満足	多少不満	非常に不満	不明	満足	まあ満足	多少不満	非常に不満	不明	満足	まあ満足	多少不満	非常に不満	不明
総数	8.6	61.9	25.2	2.6	1.6	10.9	45.0	36.1	7.1	0.9	13.7	55.1	25.8	4.5	0.9
持家	9.2	63.5	23.6	2.1	1.6	12.0	45.9	35.4	5.9	0.9	14.5	55.4	25.3	4.1	0.7
戸建・長屋建	9.4	63.6	23.3	2.1	1.6	12.2	45.9	35.2	5.8	0.8	14.8	55.1	25.3	4.1	0.7
共同建て	2.8	60.3	34.9	1.0	1.0	4.8	46.2	39.6	7.5	1.9	7.0	64.2	24.0	2.1	2.7
借家	6.4	56.9	30.8	4.4	1.6	7.3	42.4	37.8	11.6	1.0	10.1	54.8	27.4	6.5	1.2
公営	8.0	57.5	28.7	4.7	0.9	10.1	29.2	50.2	9.3	1.2	11.3	52.6	27.6	6.4	2.1
公団・公社	4.7	57.0	38.3	0.0	0.0	4.7	53.1	22.3	19.9	0.0	8.6	44.9	46.5	0.0	0.0
民営	5.2	57.7	31.3	3.8	2.1	6.7	45.3	35.3	11.6	1.1	9.7	55.4	27.6	6.1	1.2
給与	11.1	52.0	28.6	8.3	0.0	7.4	40.0	39.9	12.8	0.0	11.4	56.2	22.5	9.9	0.0

[資料：平成 10 年住宅需要実態調査]

(2) 住宅の各要素に対する評価

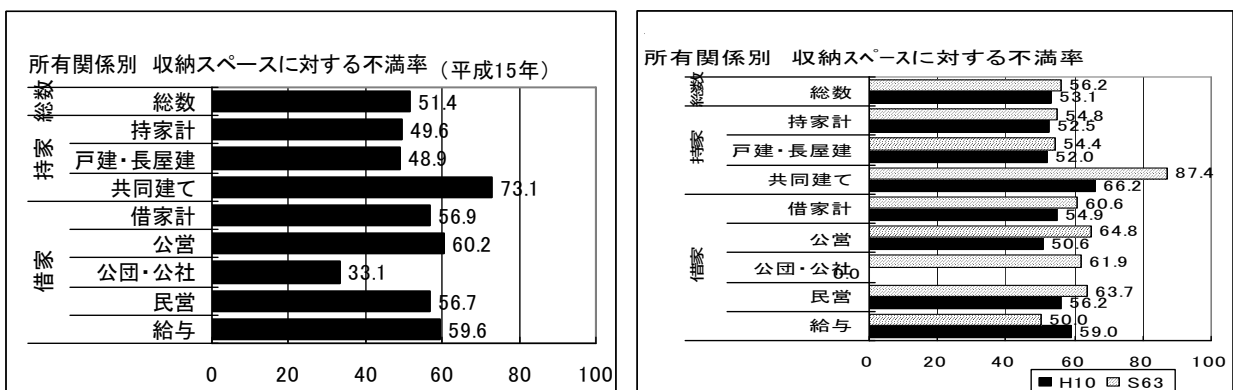
- ・「平成 15 年住宅需要実態調査」における住宅の各要素に対する評価をみると、広さ・間取りや収納スペースにおいては共同建ての持ち家（分譲マンションなど）での不満率が高いが、昭和 63 年や平成 10 年においても同様に不満率が高く、経常的に不満がでている状況にある。
- ・また、火災時の避難の安全性や、住宅の断熱性や気密性、冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応、高齢者への配慮、換気性能、外部からの騒音などに対する遮音性において、持ち家より借家の不満率が高い。
- ・特に、高齢者への配慮や、外部からの騒音などに対する遮音性の不満率は高い。

・グラフー 5 6 所有関係別 住宅の広さ・間取りに対する不満率



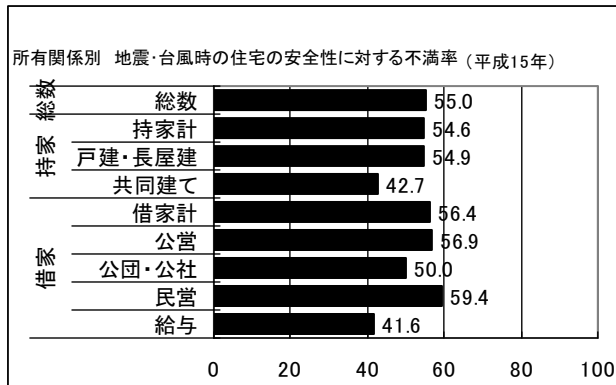
[資料：住宅需要実態調査]

・グラフー 5 7 所有関係別 収納スペースに対する不満率



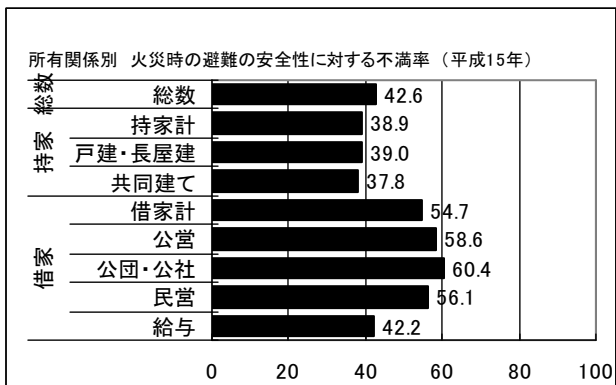
[資料：住宅需要実態調査]

・グラフー 5 8 所有関係別 地震・台風時の住宅の安全性に対する不満率



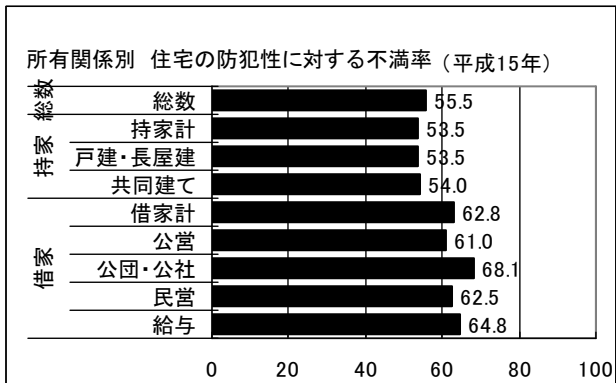
[資料：平成 15 年住宅需要実態調査]

・グラフー 5 9 所有関係別 火災時の避難の安全性に対する不満率



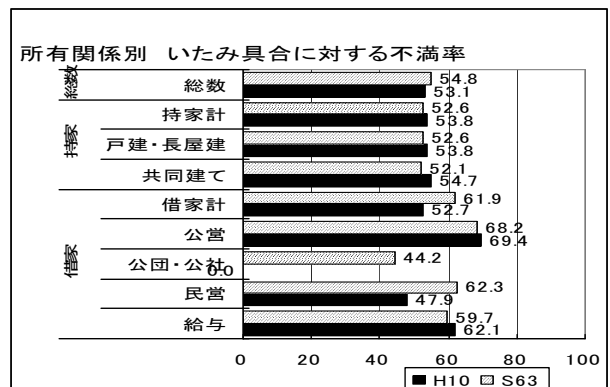
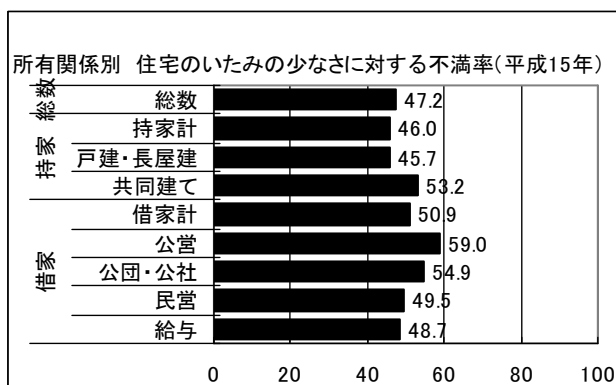
[資料：平成 15 年住宅需要実態調査]

・グラフー 6 0 所有関係別 住宅の防犯性に対する不満率



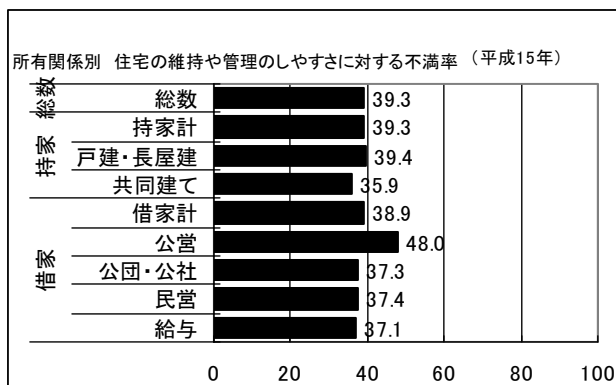
[資料：平成 15 年住宅需要実態調査]

・グラフー 6 1 所有関係別 住宅のいたみの少なさに対する不満率



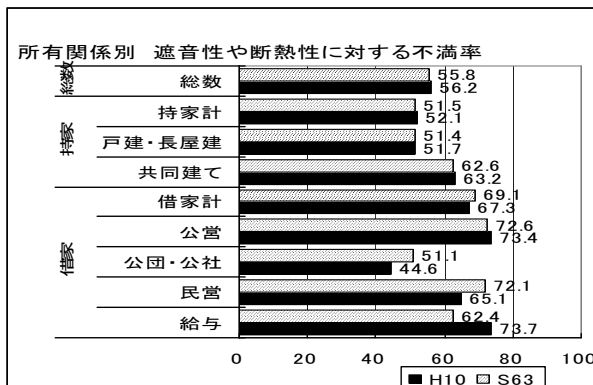
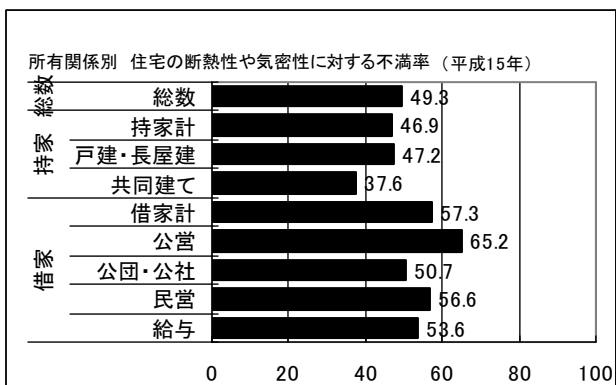
[資料：住宅需要実態調査]

・グラフー6 2 所有関係別 住宅の維持や管理のしやすさに対する不満率



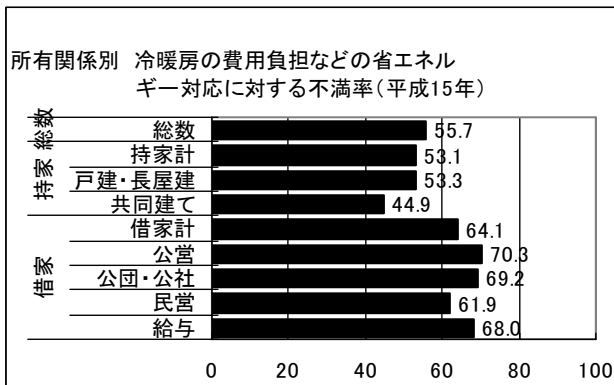
[資料：平成15年住宅需要実態調査]

・グラフー6 3 所有関係別 住宅の断熱性や気密性に対する不満率



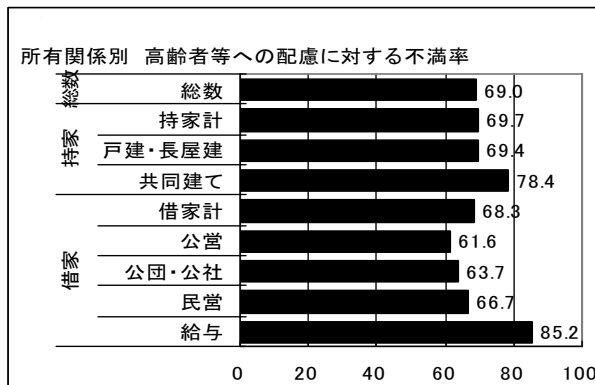
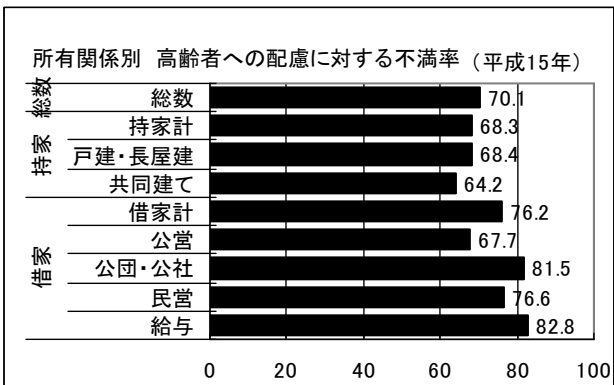
[資料：住宅需要実態調査]

・グラフー6 4 所有関係別 冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応に対する不満率



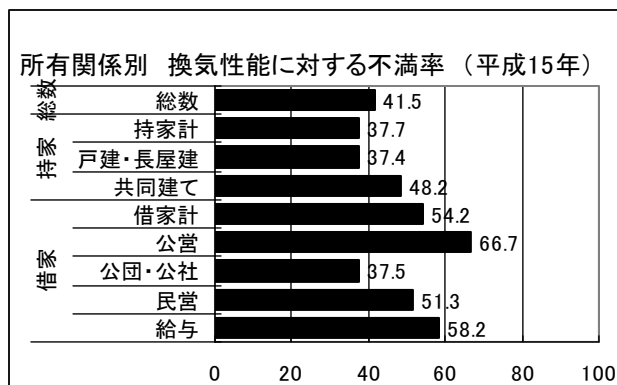
[資料：平成15年住宅需要実態調査]

・グラフー6 5 所有関係別 高齢者への配慮に対する不満率



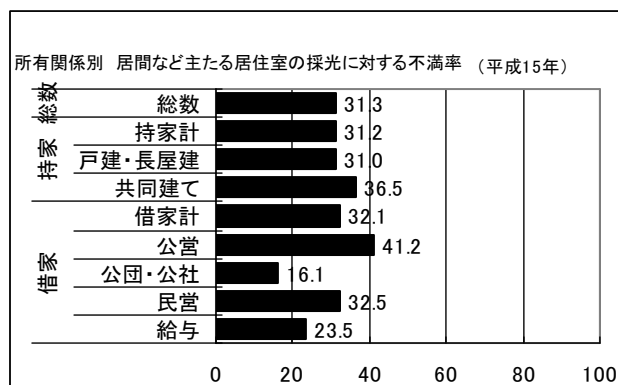
[資料：住宅需要実態調査]

・グラフー 6 6 所有関係別 換気性能に対する不満率



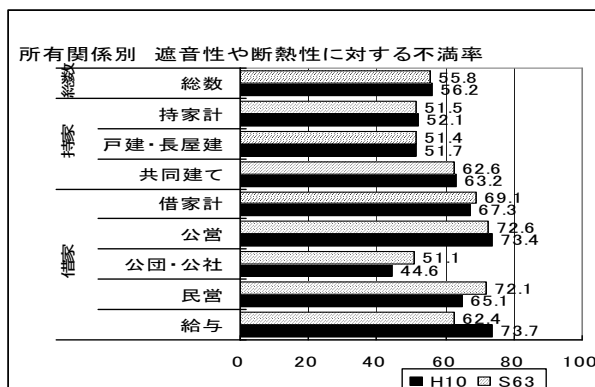
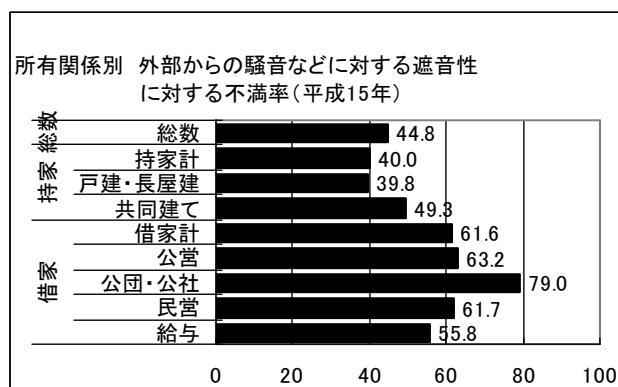
[資料：平成 15 年住宅需要実態調査]

・グラフー 6 7 所有関係別 居間など主たる居住室の採光に対する不満率



[資料：平成 15 年住宅需要実態調査]

・グラフー 6 8 所有関係別 外部からの騒音などに対する遮音性に対する不満率



[資料：住宅需要実態調査]

・表ー 5 7 所有関係別住宅の各要素に対する不満率 (多少不満+非常に不満) (平成 15 年)

	住宅の広さ・間取り	収納スペース	地震・台風時の住宅の安全性	火災時の避難の安全性	住宅の防犯性	住宅のいたみの少なさ	住宅の維持や管理のしやすさ	住宅の断熱性や気密性	冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応	高齢者への配慮	換気性能	居間など主たる居住室の採光	外部からの騒音などに対する遮音性
総数	38.6	51.4	55.0	42.6	55.5	47.2	39.3	49.3	55.7	70.1	41.5	31.3	44.8
持家	持家計	35.9	49.6	54.6	38.9	53.5	46.0	39.3	46.9	53.1	68.3	37.7	40.0
	戸建・長屋建	35.4	48.9	54.9	39.0	53.5	45.7	39.4	47.2	53.3	68.4	37.4	39.8
	共同建て	54.0	73.1	42.7	37.8	54.0	53.2	35.9	37.6	44.9	64.2	48.2	49.3
借家	借家計	47.3	56.9	56.4	54.7	62.8	50.9	38.9	57.3	64.1	76.2	54.2	61.6
	公営	48.7	60.2	56.9	58.6	61.0	59.0	48.0	65.2	70.3	67.7	41.2	63.2
	公団・公社	42.2	33.1	50.0	60.4	68.1	54.9	37.3	50.7	69.2	81.5	37.5	79.0
	民営	46.8	56.7	59.4	56.1	62.5	49.5	37.4	56.6	61.9	76.6	51.3	61.7
	給与	49.1	59.6	41.6	42.2	64.8	48.7	37.1	53.6	68.0	82.8	58.2	55.8

[資料：平成 15 年住宅需要実態調査]

・表－５８ 所有関係別住宅の各要素に対する不満率（多少不満＋非常に不満）（平成 10 年）

	広さ	間取り・部屋数	収納スペース	敷地の広さ (住棟周りの広さ)	台所の設備、広さ	浴室の設備、広さ	冷暖房設備や給湯設備	高齢者等への配慮	遮音性や断熱性	いたみ具合
総数	31.4	42.7	53.1	36.0	46.1	39.0	37.2	69.0	56.2	53.1
持家	27.2	39.6	52.5	35.1	42.6	32.6	32.8	69.7	52.1	53.8
戸建・長屋建	26.2	38.9	52.0	34.9	42.1	32.3	32.9	69.4	51.7	53.8
共同建て	53.6	59.7	66.2	41.2	53.8	41.6	28.1	78.4	63.2	54.7
借家	43.5	51.4	54.9	39.4	56.2	56.7	50.0	68.3	67.3	52.7
公営	40.8	55.8	50.6	38.2	60.4	61.7	63.8	61.6	73.4	69.4
公団・公社	50.4	50.4	0.0	0.0	44.6	62.8	59.4	63.7	44.6	0.0
民営	43.4	50.2	56.2	41.9	53.6	53.2	46.0	66.7	65.1	47.9
給与	46.6	52.5	59.0	31.9	65.8	68.1	52.9	85.2	73.7	62.1

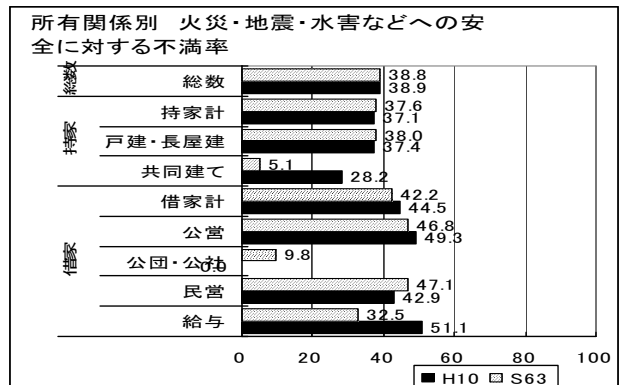
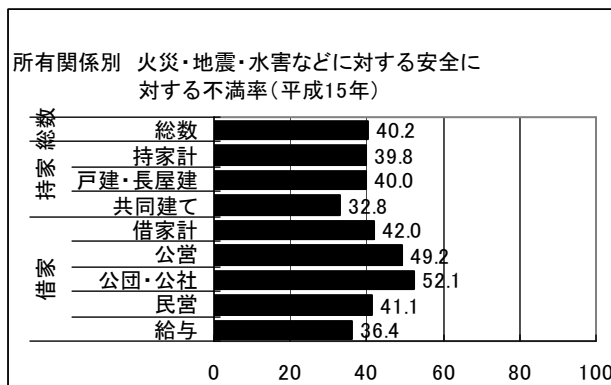
[資料：平成 10 年住宅需要実態調査]



### (3) 住環境の各要素に対する評価

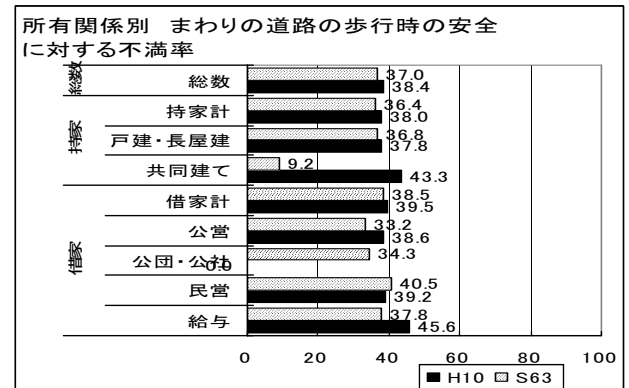
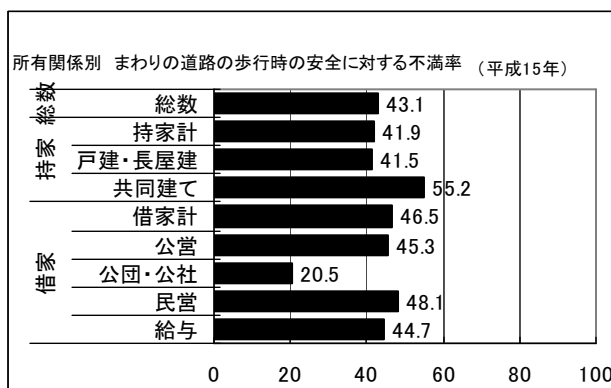
- ・「平成15年住宅需要実態調査」における住環境の各要素に対する評価をみると、火災・地震・水害などに対する安全や、治安、犯罪発生の防止、騒音、大気汚染などの少なさ、敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとりなどで、借家での不満率が持ち家の不満率より若干高くなっている。また、騒音、大気汚染などの少なさや、敷地の広さや日当たりについては、共同建ての持ち家（分譲マンションなど）でも不満率が高くなっている。
- ・対して、通勤・通学の利便や、日常の買い物、医療・福祉施設・文化施設などの利便においては、持ち家での不満率が借家での不満率より高くなっている。
- ・全体では、火災・地震・水害などに対する安全や、まわりの道路の歩行時の安全、治安、犯罪発生の防止などの、生活上の安全性に対する不満が高く、平成10年よりも高くなっている。これは社会情勢の中での、安全性に対する認識が高まっていることが影響していると考えられる。また、平成10年で不満の高かった子供の遊び場・公園は、平成15年においても不満が高く、余り改善がされていないと評価されている。

・グラフー69 所有関係別 火災・地震・水害などに対する安全に対する不満率



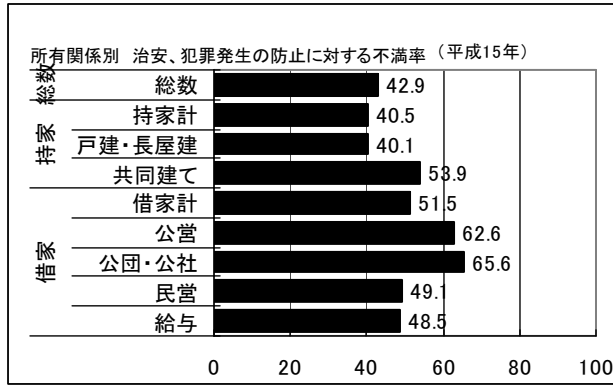
[資料：住宅需要実態調査]

・グラフー70 所有関係別 まわりの道路の歩行時の安全に対する不満率



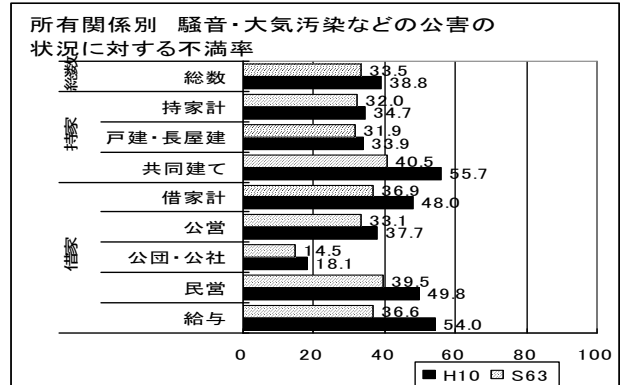
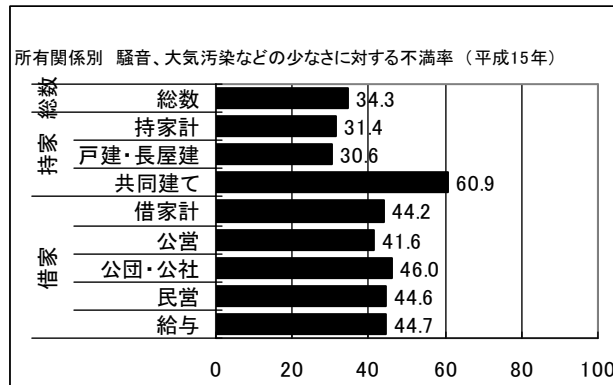
[資料：住宅需要実態調査]

・グラフー 7 1 所有関係別 治安、犯罪発生の防止に対する不満率



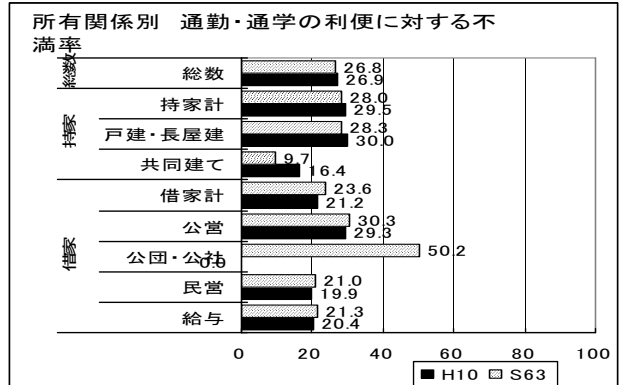
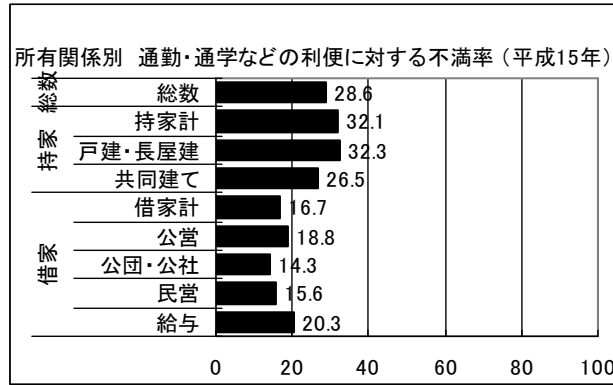
[資料：平成15年住宅需要実態調査]

・グラフー 7 2 所有関係別 騒音、大気汚染などの少なさに対する不満率



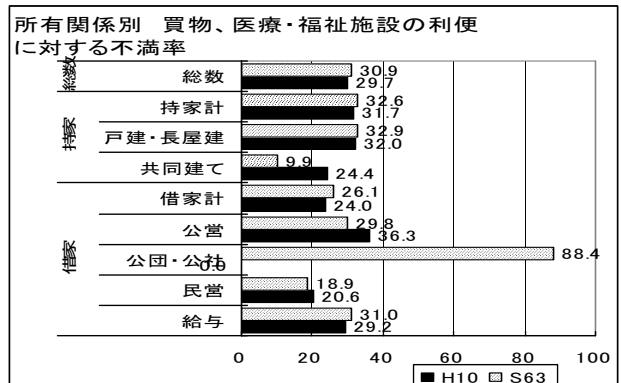
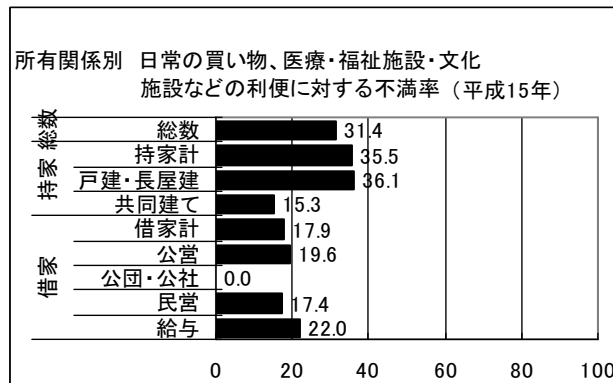
[資料：住宅需要実態調査]

・グラフー 7 3 所有関係別 通勤・通学の利便に対する不満率



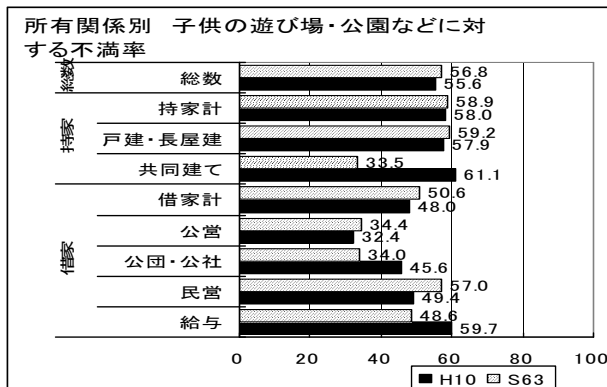
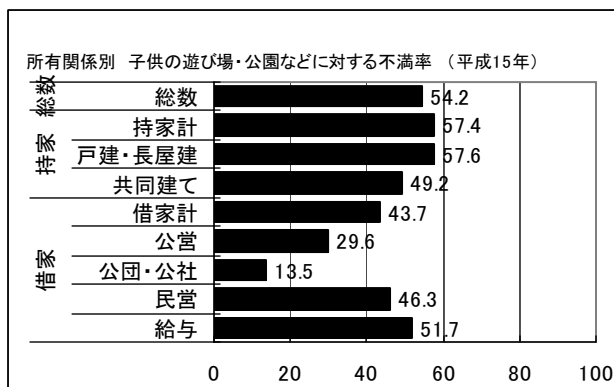
[資料：住宅需要実態調査]

・グラフー 7 4 所有関係別 日常の買い物、医療・福祉施設・文化施設などの利便に対する不満率



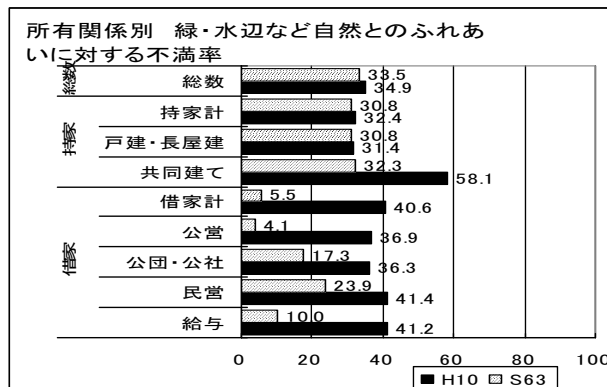
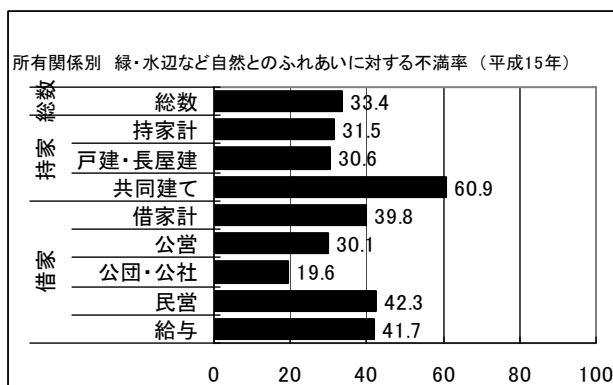
[資料：住宅需要実態調査]

・グラフー 7 5 所有関係別 子供の遊び場・公園などに対する不満率



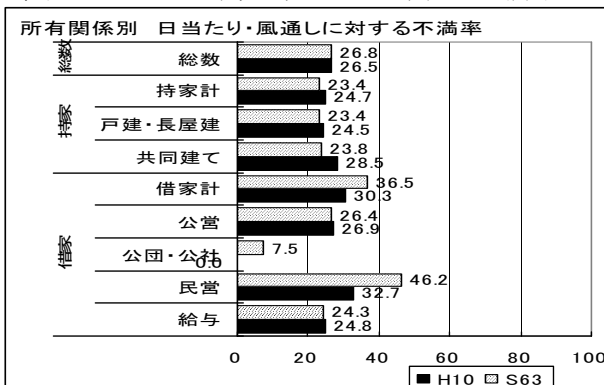
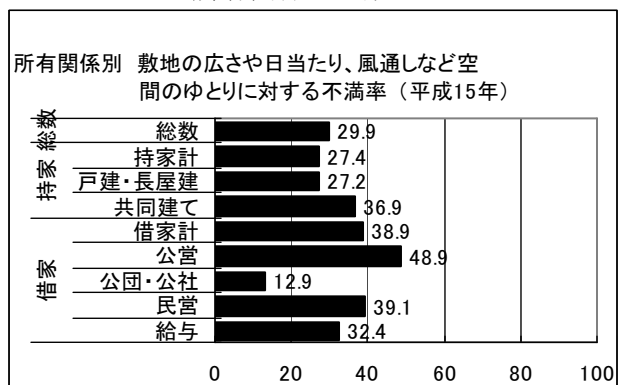
[資料：住宅需要実態調査]

・グラフー 7 6 所有関係別 緑・水辺など自然とのふれあひに対する不満率



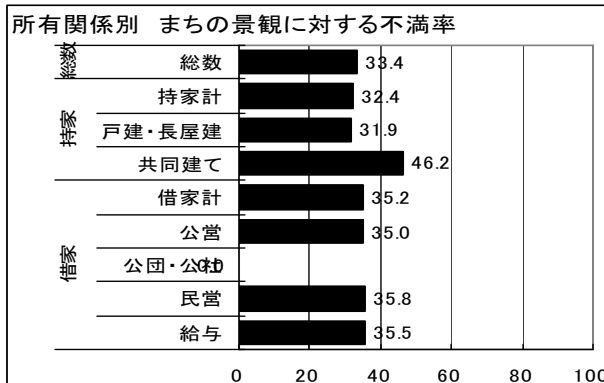
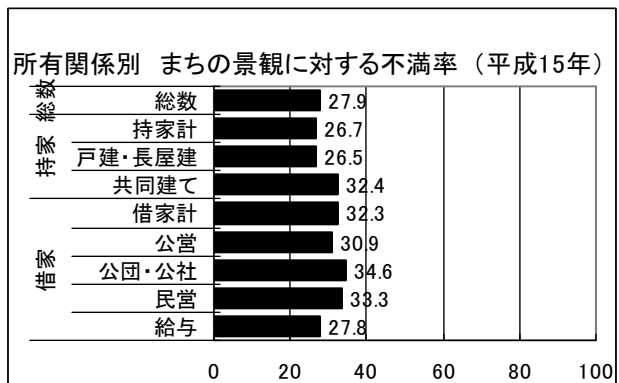
[資料：住宅需要実態調査]

・グラフー 7 7 所有関係別 敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとりに対する不満率



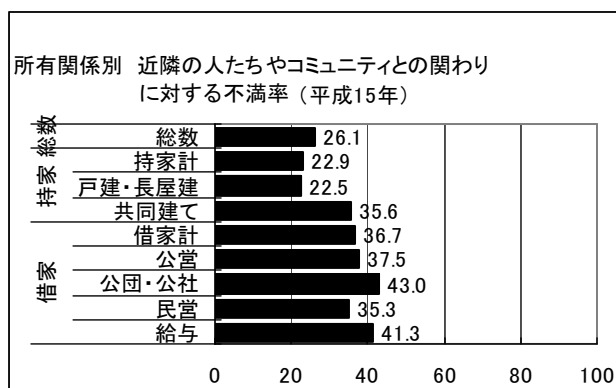
[資料：住宅需要実態調査]

・グラフー 7 8 所有関係別 まちの景観に対する不満率



[資料：住宅需要実態調査]

・グラフー 7 9 所有関係別 近隣の人たちやコミュニティとの関わりに対する不満率



[資料：平成 15 年住宅需要実態調査]

・表ー 5 9 所有関係別住環境の各要素に対する不満率 (多少不満+非常に不満) (平成 15 年)

	火災・地震・水害などに対する安全	まわりの道路の歩行時の安全	治安、犯罪発生防止	騒音、大気汚染などの少なさ	通勤・通学などの利便	日常の買い物、医療・福祉施設・文化施設などの利便	子供の遊び場・公園など	緑・水辺など自然とのふれあい	敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり	まちなみ	近隣の人たちやコミュニティとの関わり
総数	40.2	43.1	42.9	34.3	28.6	31.4	54.2	33.4	29.9	27.9	26.1
持家	39.8	41.9	40.5	31.4	32.1	35.5	57.4	31.5	27.4	26.7	22.9
戸建・長屋建	40.0	41.5	40.1	30.6	32.3	36.1	57.6	30.6	27.2	26.5	22.5
共同建て	32.8	55.2	53.9	60.9	26.5	15.3	49.2	60.9	36.9	32.4	35.6
借家	42.0	46.5	51.5	44.2	16.7	17.9	43.7	39.8	38.9	32.3	36.7
公営	49.2	45.3	62.6	41.6	18.8	19.6	29.6	30.1	48.9	30.9	37.5
公団・公社	52.1	20.5	65.6	46.0	14.3	0.0	13.5	19.6	12.9	34.6	43.0
民営	41.1	48.1	49.1	44.6	15.6	17.4	46.3	42.3	39.1	33.3	35.3
給与	36.4	44.7	48.5	44.7	20.3	22.0	51.7	41.7	32.4	27.8	41.3

[資料：平成 15 年住宅需要実態調査]

・表ー 6 0 所有関係別住環境の各要素に対する不満率 (多少不満+非常に不満) (平成 10 年)

	火災・地震・水害などに対する安全	騒音・大気汚染などの公害の状況	日当たり・風通しなど	まわりの道路の歩行時の安全	通勤・通学の利便	買物、医療・福祉施設の利便	子供の遊び場・公園など	公民館・図書館などの利用	緑・水辺など自然とのふれあい	まちなみ	近隣の人たちやコミュニティとの関わり
総数	38.9	38.8	26.5	38.4	26.9	29.7	55.6	44.4	34.9	33.4	
持家	37.1	34.7	24.7	38.0	29.5	31.7	58.0	44.5	32.4	32.4	
戸建・長屋建	37.4	33.9	24.5	37.8	30.0	32.0	57.9	44.3	31.4	31.9	
共同建て	28.2	55.7	28.5	43.3	16.4	24.4	61.1	49.6	58.1	46.2	
借家	44.5	48.0	30.3	39.5	21.2	24.0	48.0	42.9	40.6	35.2	
公営	49.3	37.7	26.9	38.6	29.3	36.3	32.4	36.5	36.9	35.0	
公団・公社	0.0	18.1	0.0	0.0	0.0	0.0	45.6	63.7	36.3	0.0	
民営	42.9	49.8	32.7	39.2	19.9	20.6	49.4	41.7	41.4	35.8	
給与	51.1	54.0	24.8	45.6	20.4	29.2	59.7	55.2	41.2	35.5	

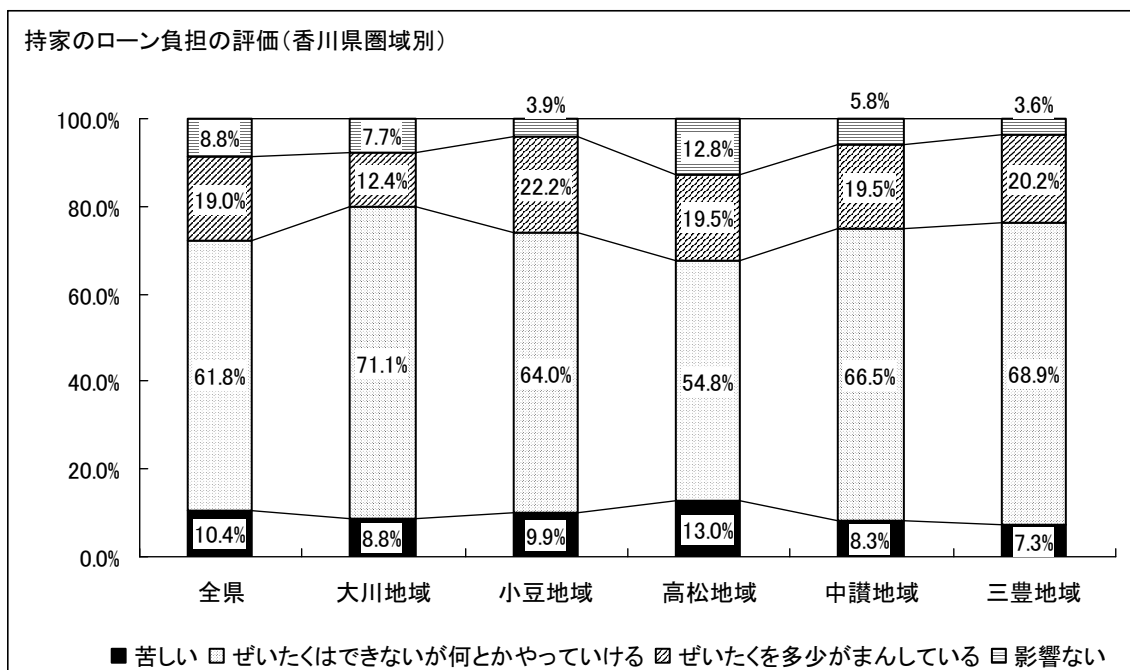
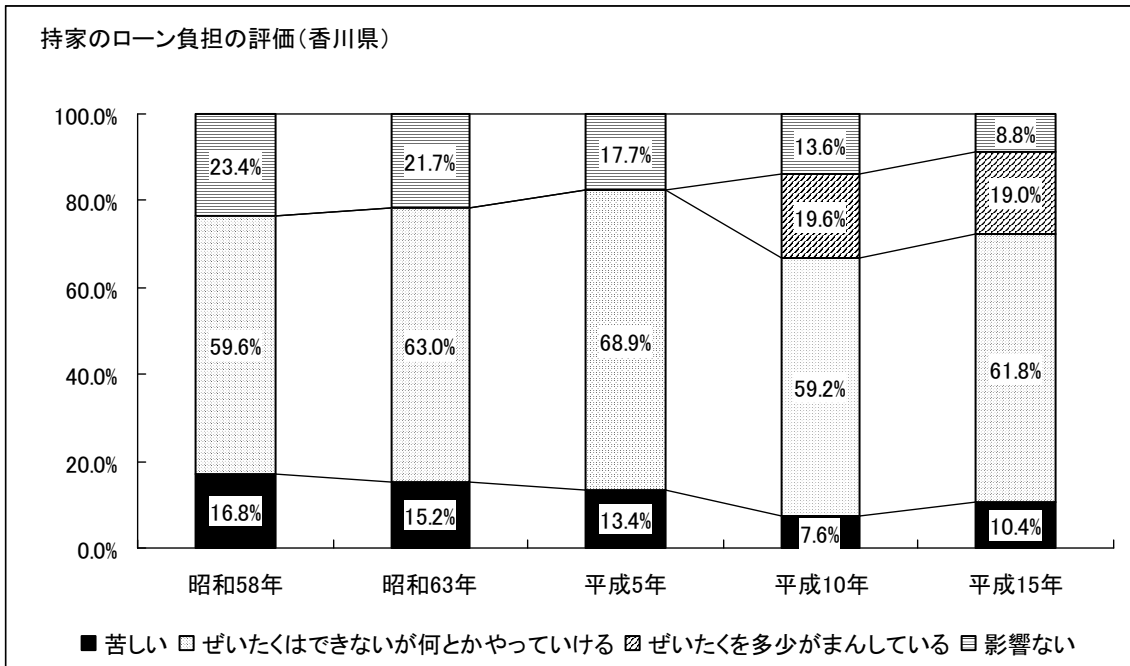
[資料：平成 10 年住宅需要実態調査]

(4) その他の居住に関わるニーズ

① 持家のローン負担の評価

- ・持家住宅のローンに対する評価として、「苦しい」の回答の割合は徐々に減っていて、平成 15 年時点では 10.4%となっており、「なんとかやっけていける」の回答が 61.8%と、半数以上を占めている。
- ・しかし、「影響ない」の回答割合は減少しており、平成 15 年には 8.8%と、10 年間で 10 ポイント近く減少している。
- ・圏域別では、大川地域や三豊地域で「苦しい」の割合が若干低く、高松地域では「苦しい」の割合が高く、かつ、「影響ない」の割合が高いといった評価の格差が大きくなっている。

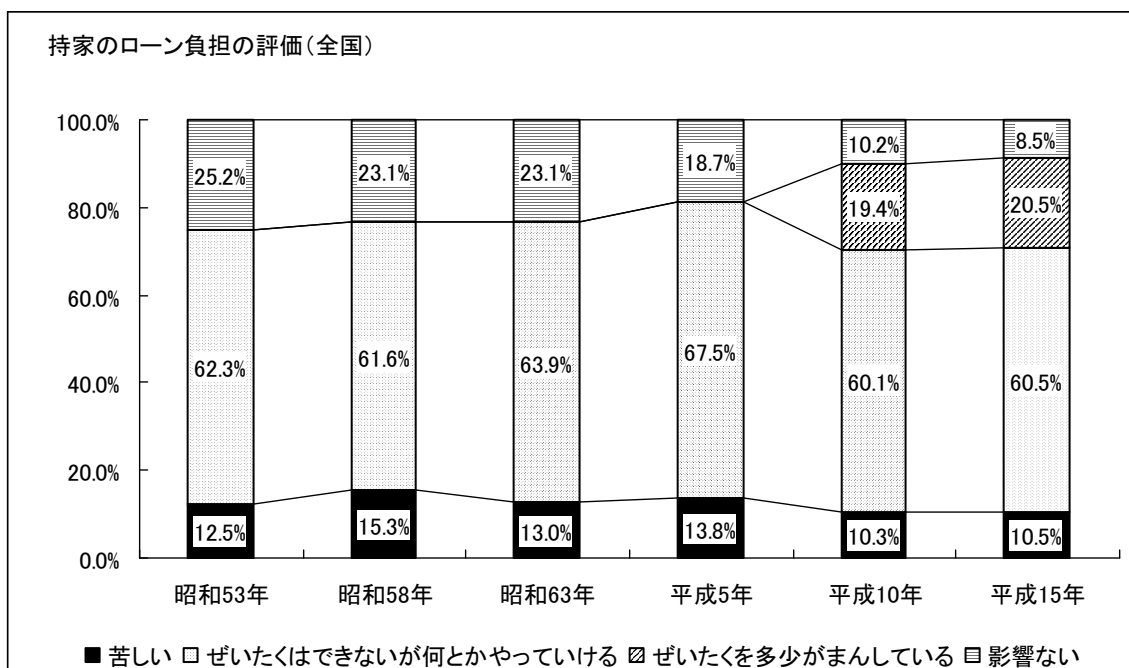
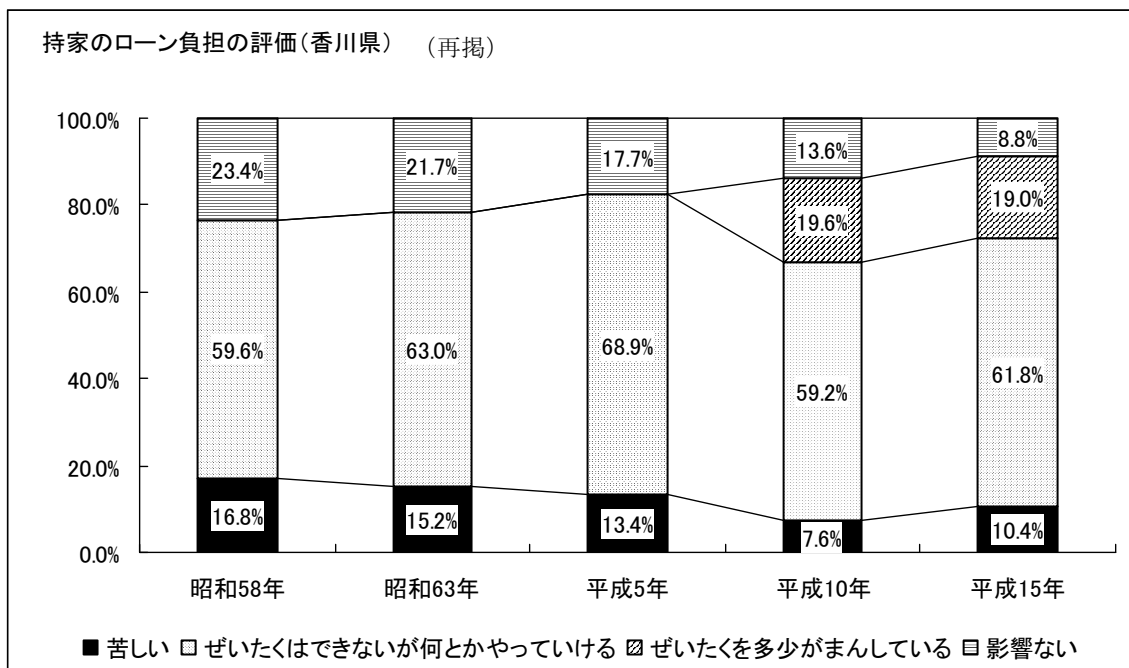
・グラフー 80 持家のローン負担の評価



[資料：平成 15 年住宅需要実態調査]

- ・全国と比較すると、平成10年には「苦しい」が全国の10.3%に対して7.6%、「影響ない」が全国の10.2%に対して13.6%となっており、ローン負担が全国より若干軽く感じていたのが、平成15年は、「苦しい」が全国の10.6%に対して10.4%、「影響ない」が全国の8.5%に対して8.8%と、ほぼ同水準となってきている。

・グラフー81 持家のローン負担の評価

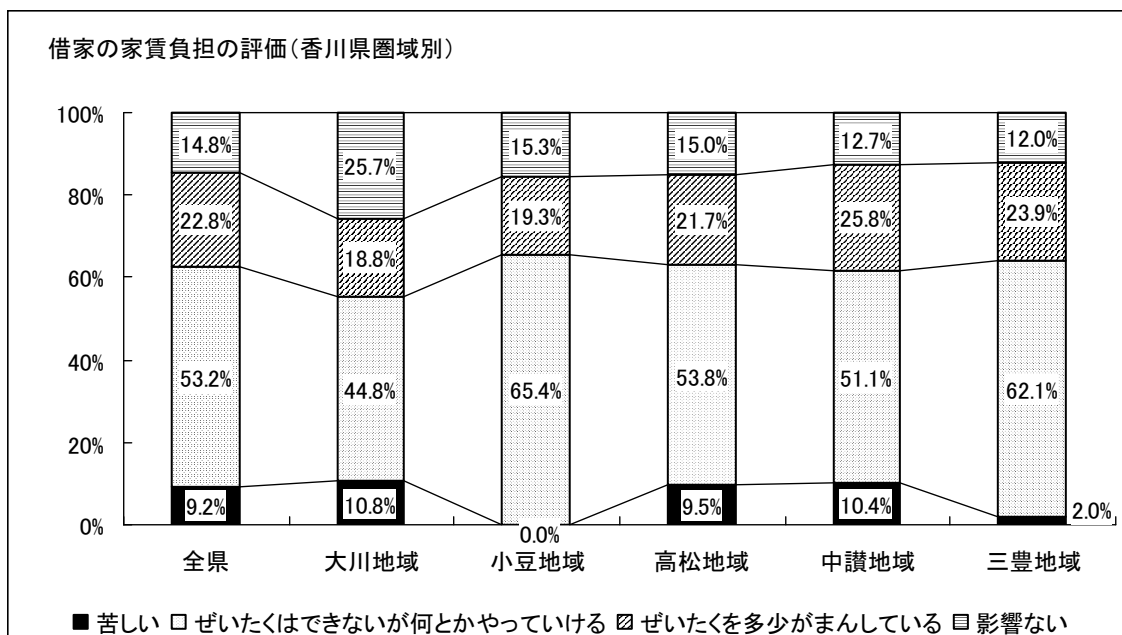


[資料：平成15年住宅需要実態調査]

② 借家の家賃負担の評価

- 借家の家賃負担に対する評価は、持ち家のローン負担の評価と同様に、「影響ない」の割合が減少しているとともに、半数が「なんとかやっけていける」となっている。
- 圏域別では、大川地域で、「苦しい」の割合が全県より若干高くなっている一方、「影響ない」の割合が25.7%と、全県の14.8%に比して大幅に高く、この地域での評価の格差が目立っている。
- 持家における評価の格差が大きかった高松地域では、概ね全県の割合と同じであり、小豆地域と三豊地域で、「苦しい」の割合が全県に対して非常に低くなっている。

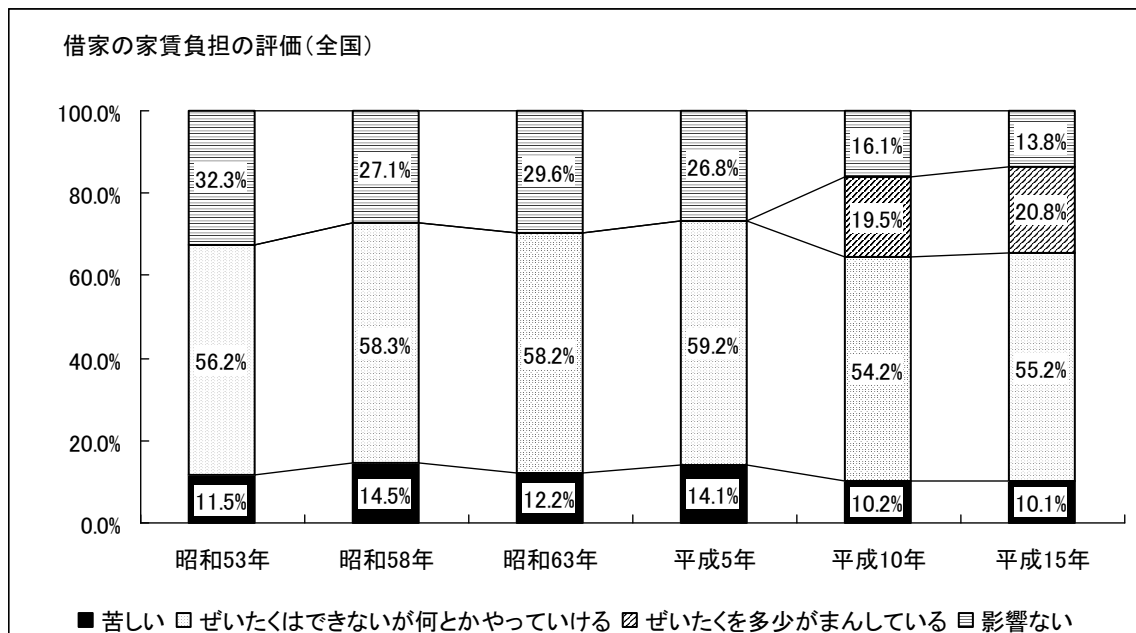
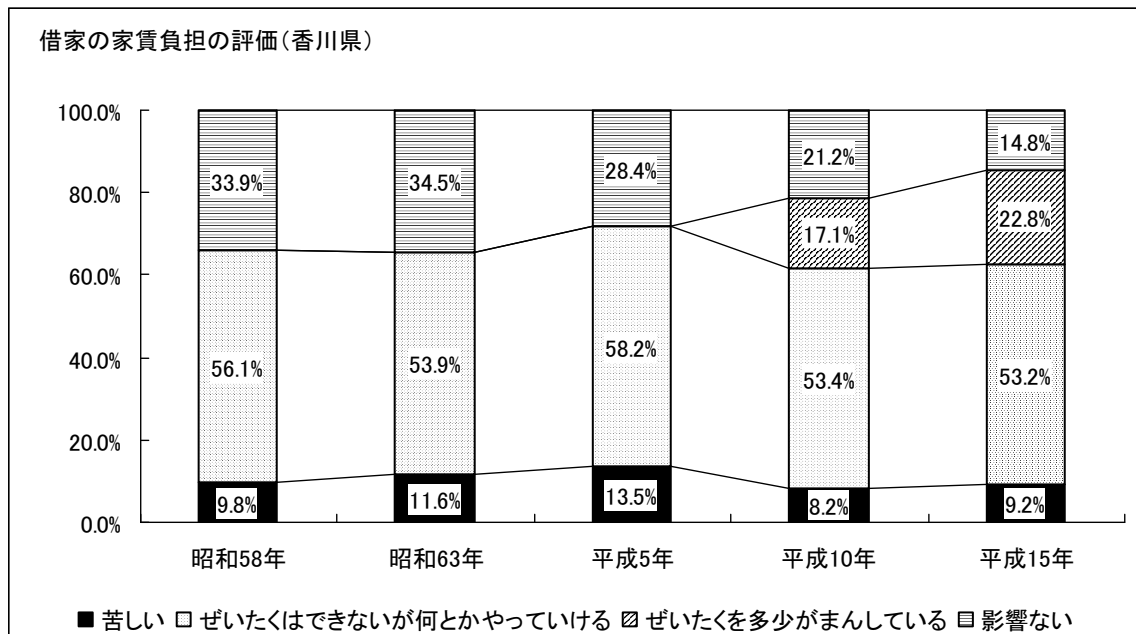
・ グラフー 8 2 借家の家賃負担の評価



[資料：平成 15 年住宅需要実態調査]

- ・全国と比較すると、「苦しい」の割合が若干低く推移しているが、平成15年には、全国の10.1%に対して9.2%と、平成10年より全国値に近づいている。また、「影響ない」も全国値より高い割合で推移していたが、平成15年には、全国の13.8%に対して14.8%とほぼ同水準になっており、家賃の負担意識が高くなってきている。

・グラフー83 借家の家賃負担の評価



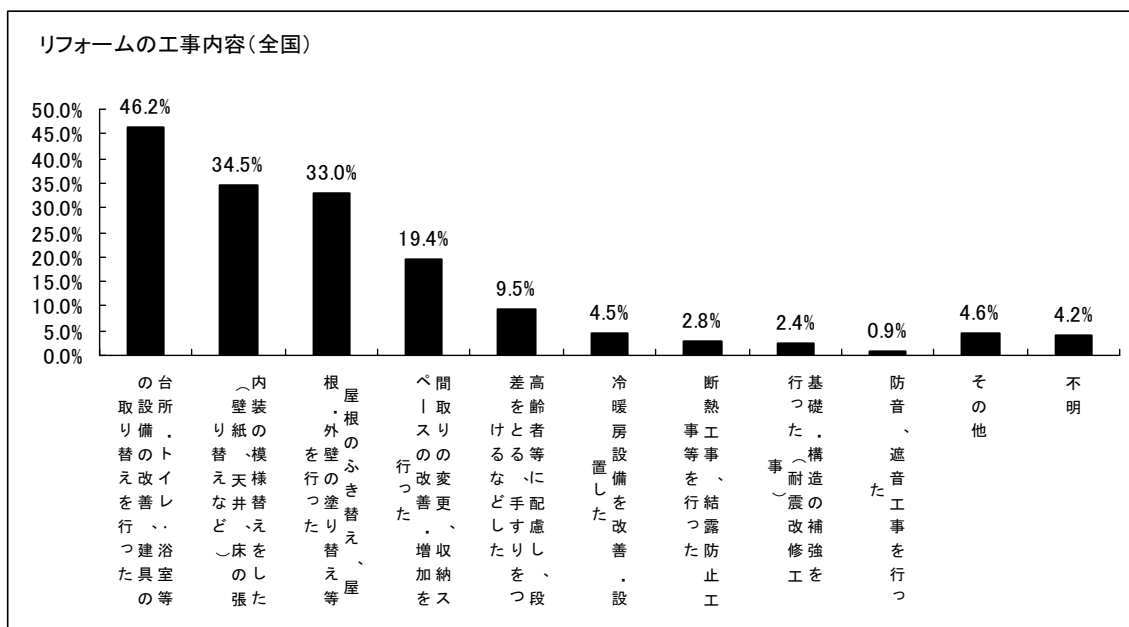
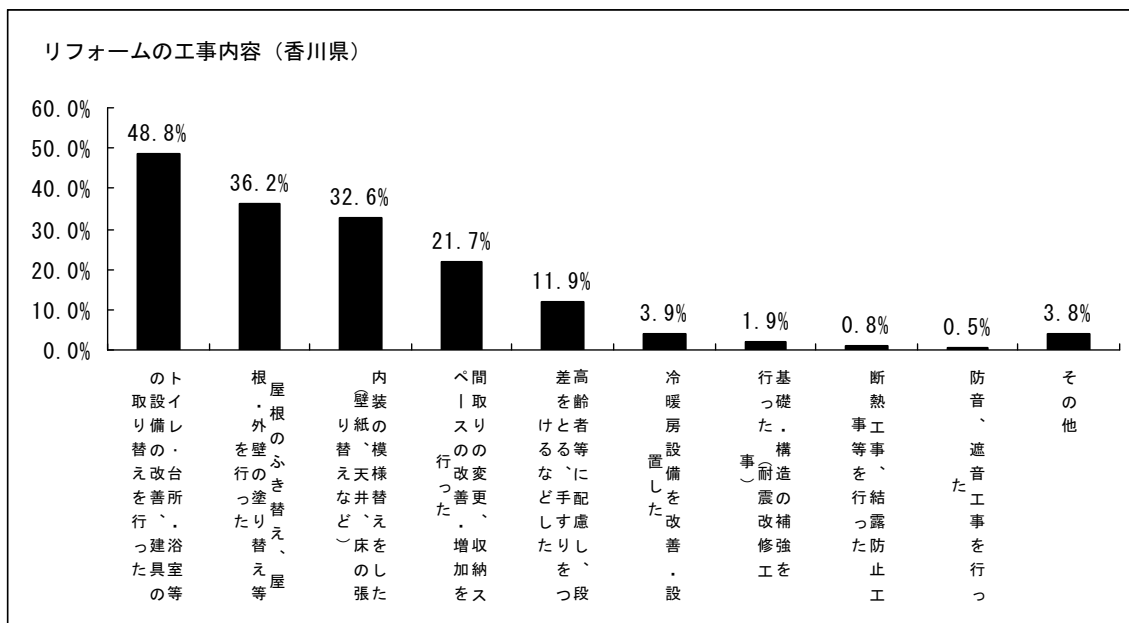
[資料：平成15年住宅需要実態調査]



### ③ リフォームの工事内容

- ・今後のリフォームに関するニーズとして、現状の実績で見ると、リフォームした世帯で、「増築」が 12.4%、「改築」が 11.7%、「模様替えなど」が 73.4%と、大規模なリフォームは余りされていない。
- ・また、工事内容では、「トイレ・台所・浴室等の設備の改善、建具の取り替え」が 48.8%と最も多く、次いで、「屋根のふき替え、屋根・外壁の塗り替え等」が多くなっている。
- ・全国と比較すると、「屋根のふき替え、屋根・外壁の塗り替え等」の割合が高くなっている。また、「高齢者等に配慮した改修」も、全国の 9.5%に対して 11.9%となっており、バリアフリー対応の工事割合が高くなっている。

・グラフー 8 4 リフォームの工事内容

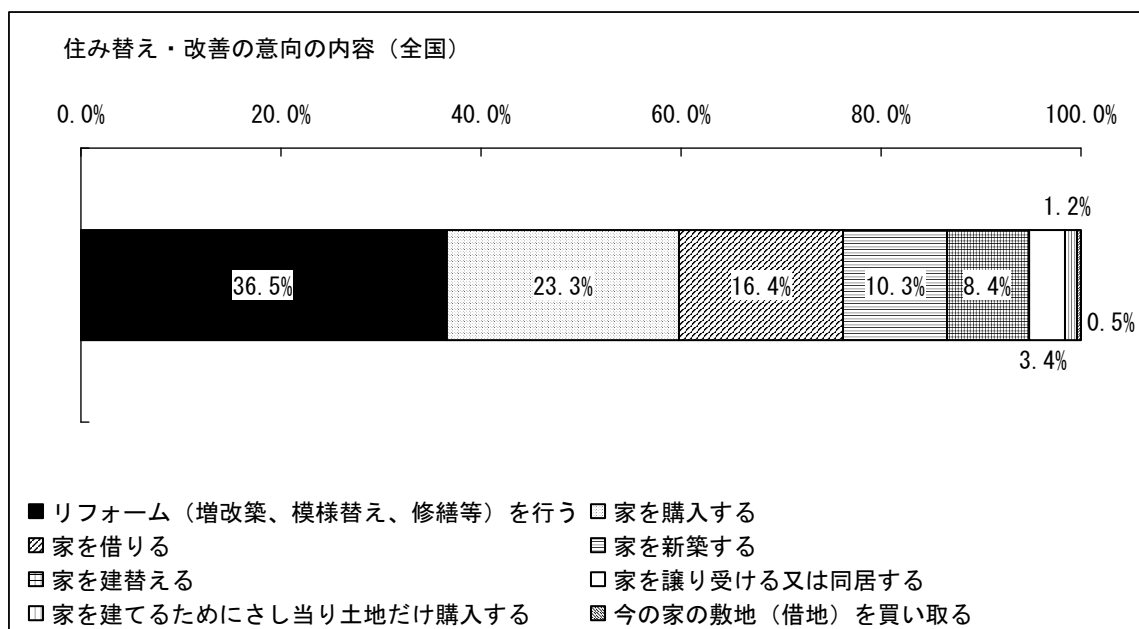
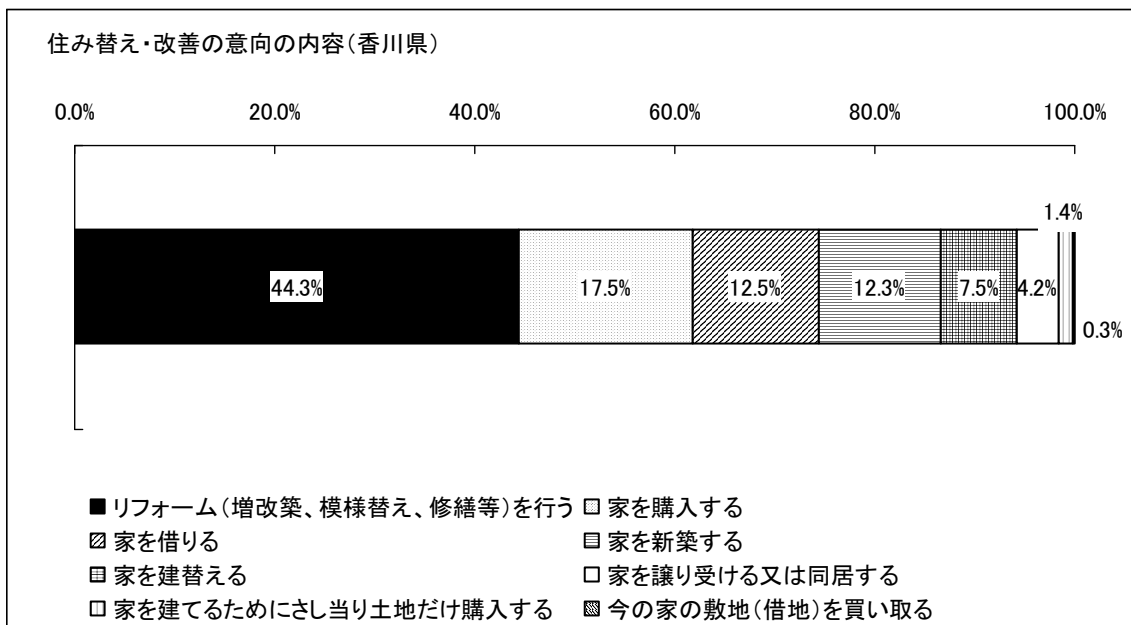


[資料：平成 15 年住宅需要実態調査]

④ 住み替え・改善の意向の内容

- ・住み替え等の意向については、リフォームの意向が高く、家の購入は17.5%、新築すると合わせて29.8%となっている。建替えは7.5%と低い割合。
- ・全国と比較すると、「リフォームを行う」が全国の36.5%に対して44.3%と高い一方、「家を購入する」は全国の23.3%に対して17.5%と低くなっており、現状の住宅での改善意向が高くなっている。また、「家を借りる」は、全国の16.4%に対して12.5%、「家を新築する」は、全国の10.3%に対して7.5%と、持家志向の高さがここでも読み取れる。

・グラフー85 住み替え・改善の意向の内容（意向のある世帯）

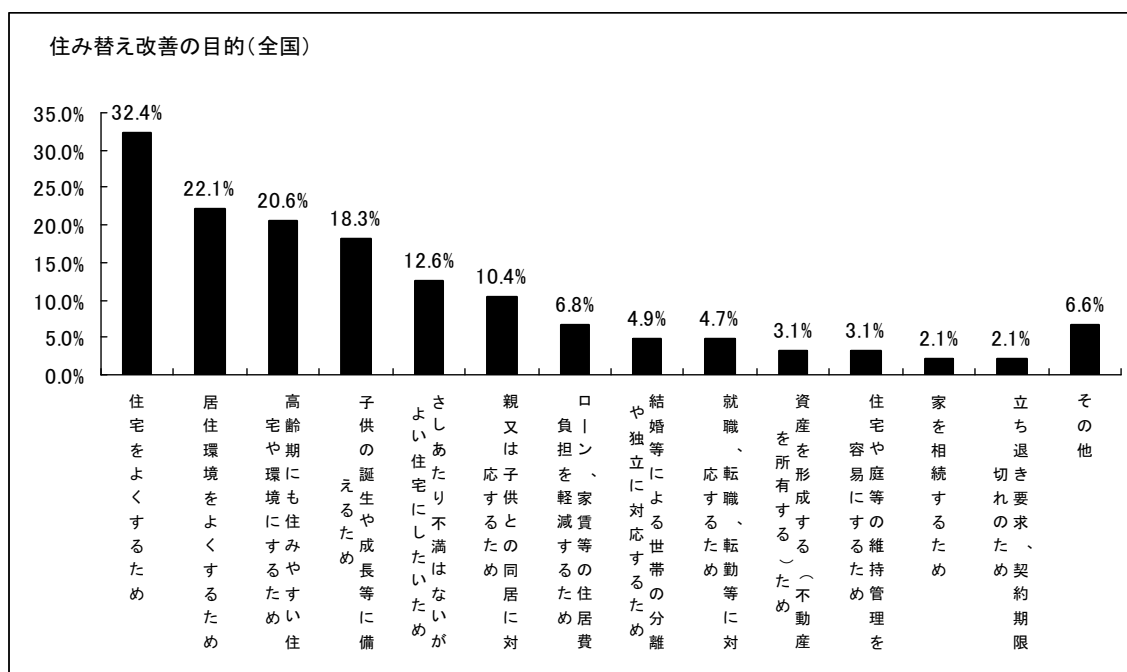
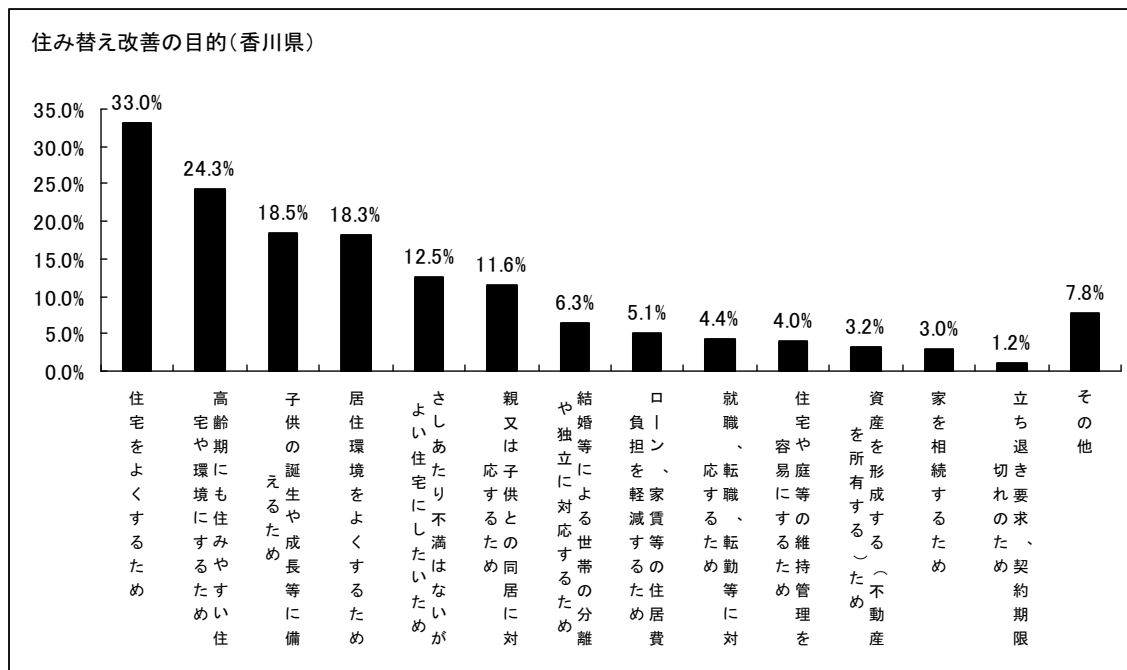


[資料：平成15年住宅需要実態調査]

⑤ 住み替え・改善の目的

- ・住み替え・改善の意向のある世帯の目的では、「住宅をよくするため」がもっとも多く 33.0% であり、次いで、「高齢期にも住みやすい住宅や環境にするため」、「子供の誕生や成長に備えるため」と、現状のライフスタイルだけでなく、将来を見通したゆとりある住宅を求めている傾向が見られる。
- ・全国と比較すると、「住宅をよくするため」が最も多いのは共通しているが、「高齢期にも住みやすい住宅や環境にするため」は、全国の 20.6% に対して 24.3% と高くなっている。一方、「居住環境を良くするため」は、全国の 22.1% に対して 18.3% と、全国に比し低位の回答となっている。

・グラフー 8 6 住み替え改善の目的

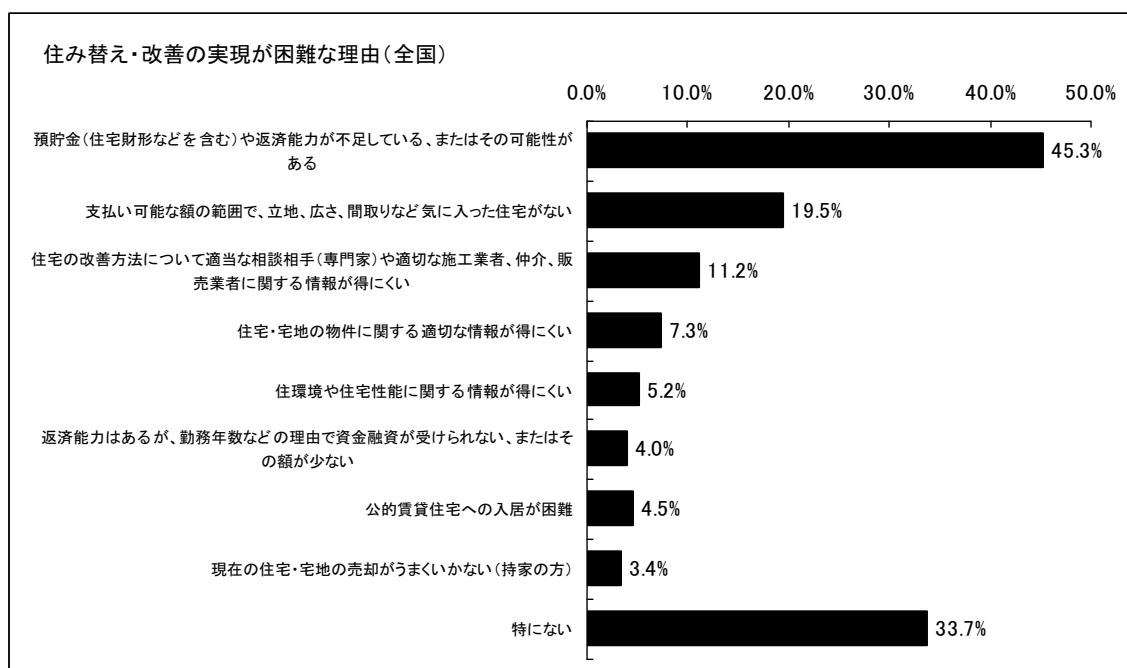
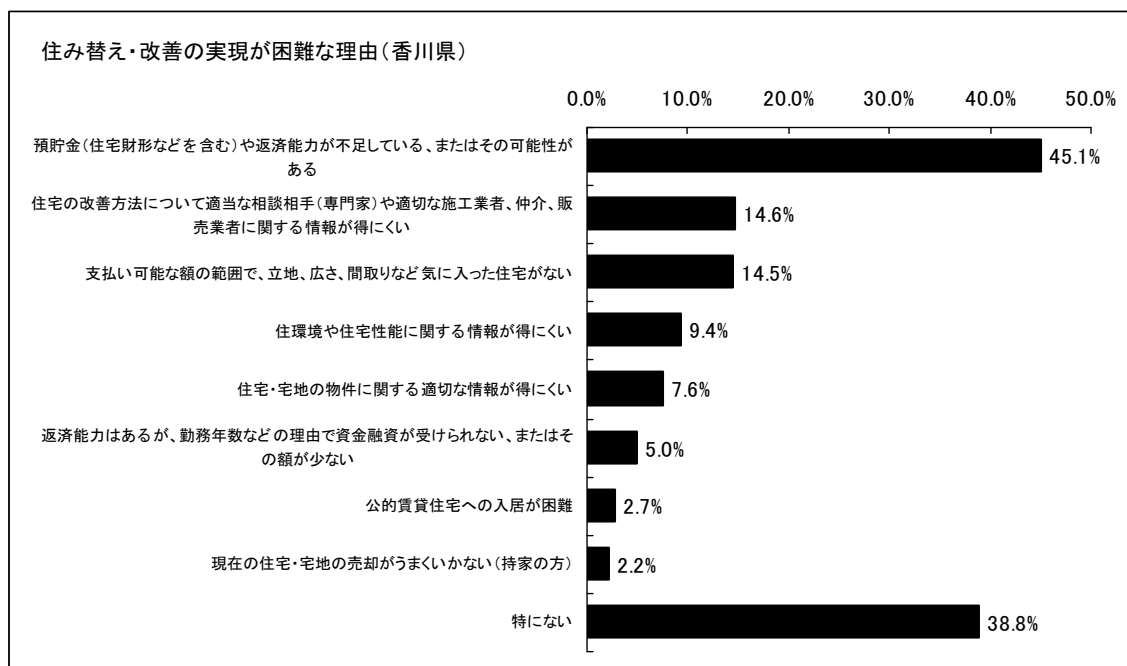


[資料：平成 15 年住宅需要実態調査]

⑥ 住み替え・改善の実現が困難な理由

- ・住み替え・改善の実現が困難な理由としては、「預貯金や返済能力の不足」が最も高く、経済的な問題が一番のネックになっている。
- ・全国と比較すると、「住宅の改善方法について情報が得にくい」が、全国の11.2%に対して14.6%と高い一方、「支払い可能な額の範囲で気に入った住宅がない」は、全国の19.5%に対して14.5%と低く、本県の住宅情報の少なさが起因していることも伺える。

・グラフー 87 住み替え・改善の実現が困難な理由

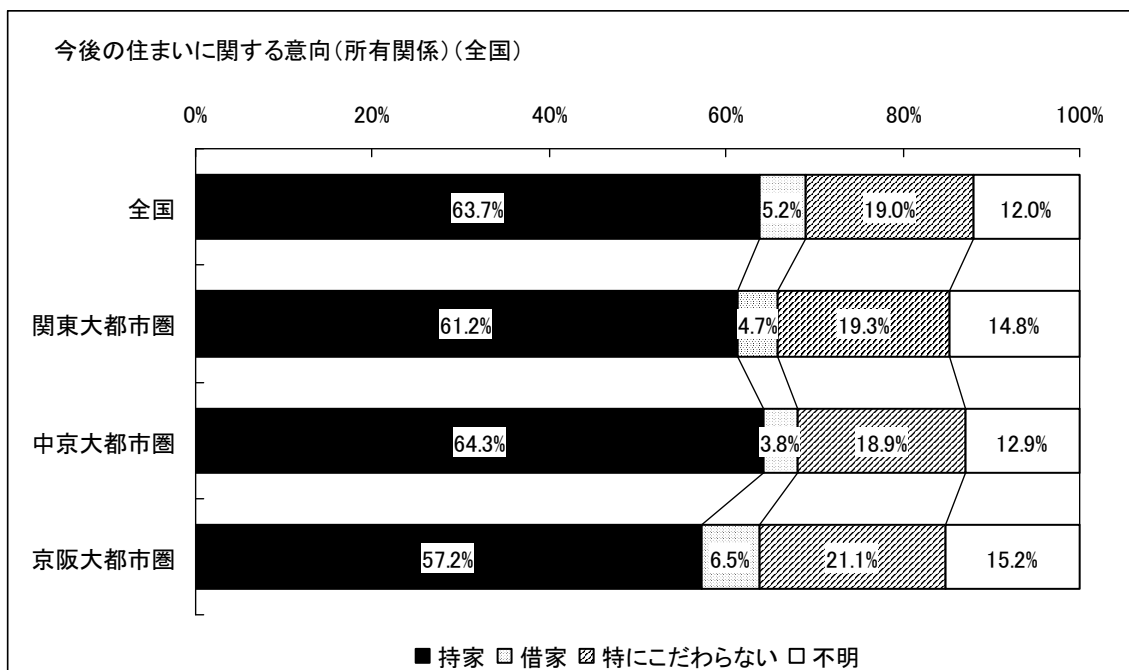
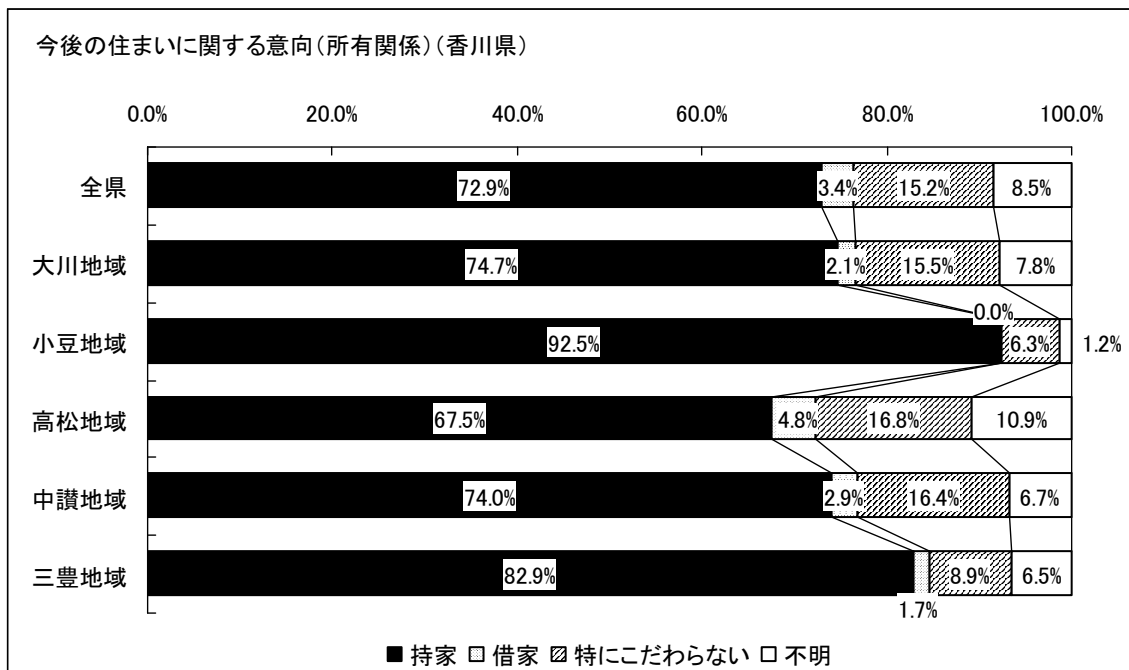


[資料：平成15年住宅需要実態調査]

⑦ 今後の住まいに関する意向

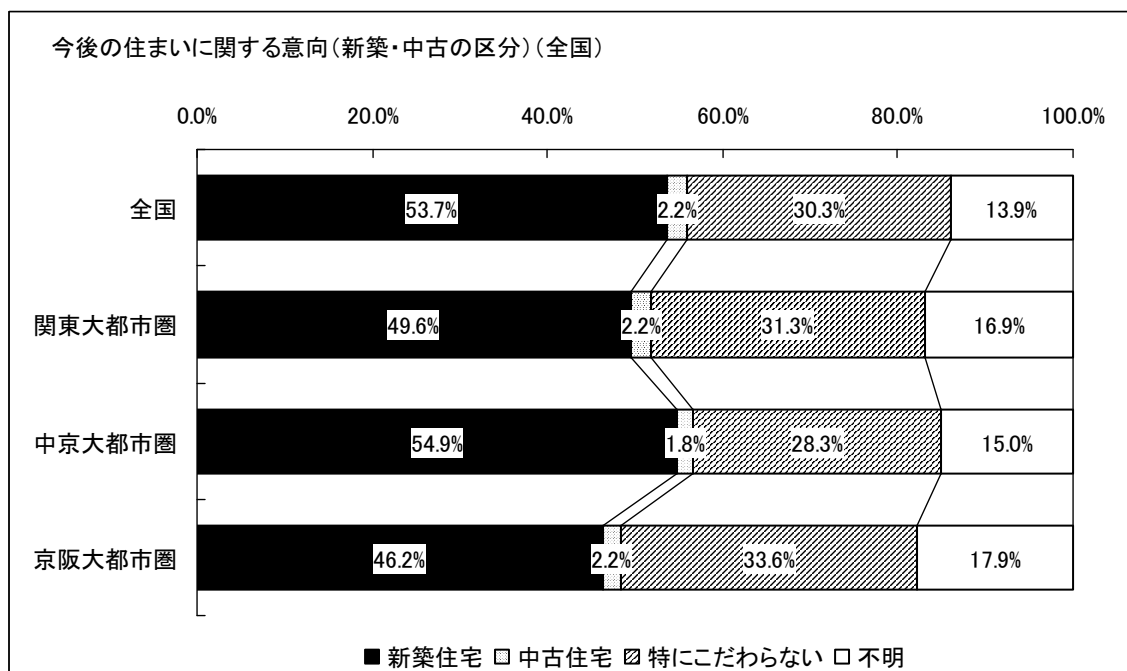
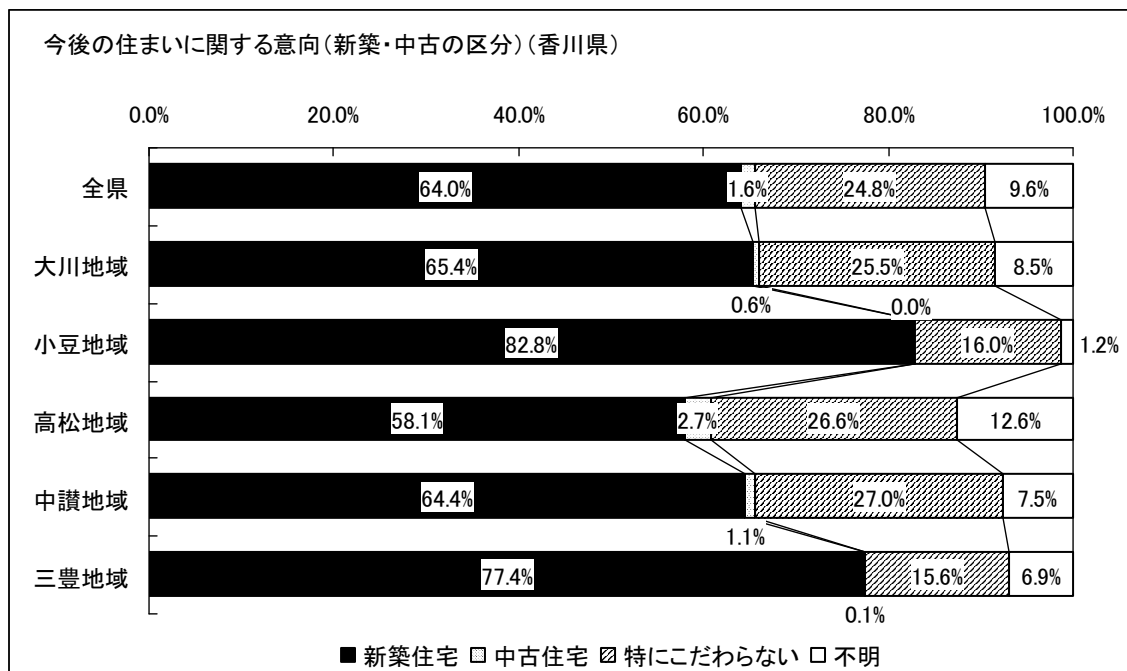
- ・今後の住まいの意向としては、全県的に持家志向で、7割以上を占めている。
- ・しかし、こだわらない世帯も15%程度あり、“地方＝持家”の方程式が必然でなくなっている。
- ・また、小豆地域では、持家志向が非常に高く、92.5%となっており、新築住宅への意向も高くなっている。
- ・高松地域などでは持家志向が薄れており、新築住宅へのこだわりも低い。
- ・全国と比較すると、全国の63.7%に対して72.9%と、持家志向が高くなっている一方、借家は全国の5.2%に対して3.4%と、若干低くなっている。また、新築の意向も全国値を上回っている。

・グラフー88 今後の住まいに関する意向（所有関係）



[平成15年住宅需要実態調査]

・ グラフー 89 今後の住まいに関する意向（新築・中古の区分）

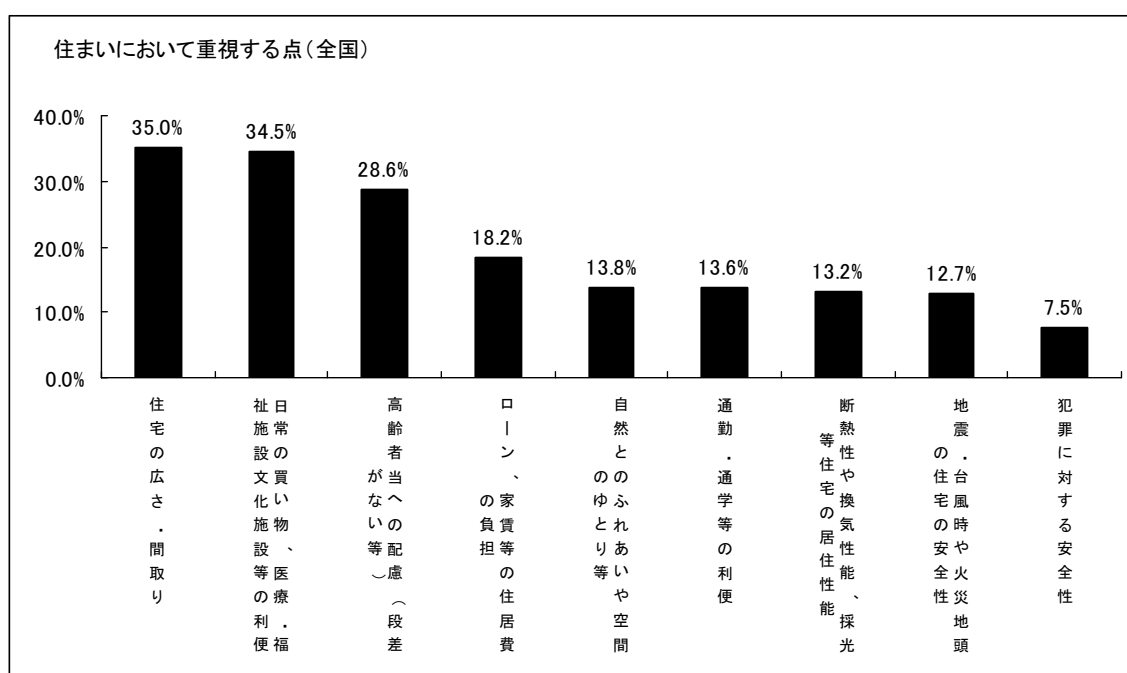
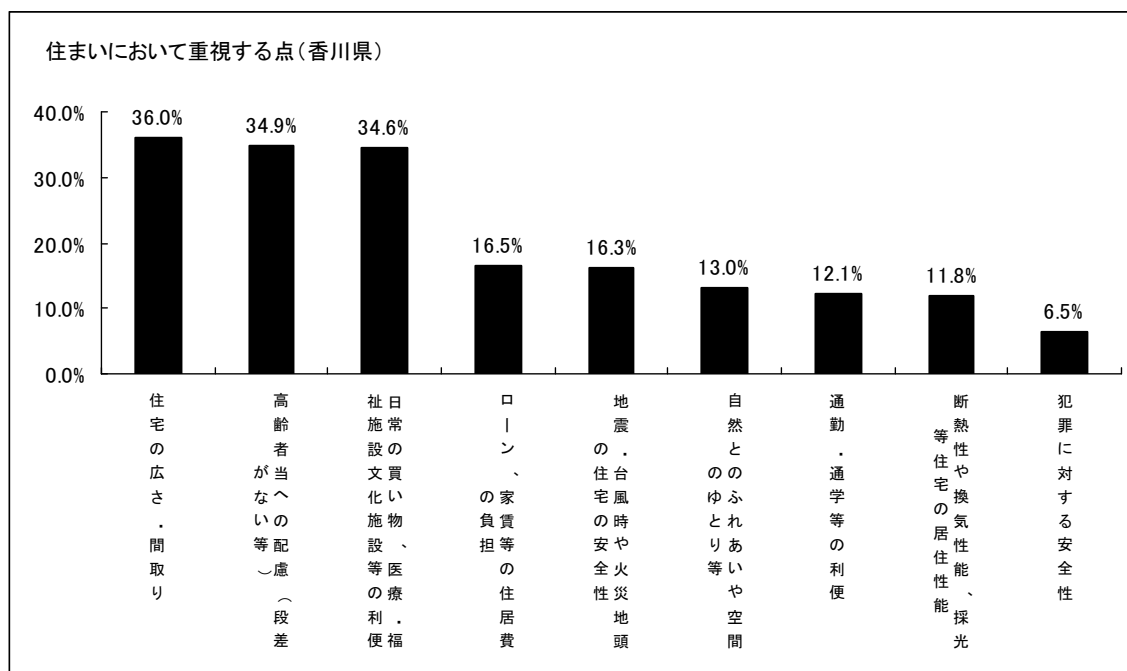


[資料：平成 15 年住宅需要実態調査]

⑧ 住まいにおいて重視する点

- ・住まいにおいて重視する点としては、「住宅の広さ・間取り」がもっとも多く、最低居住水準がほぼ確保されている現在でも、より広い住宅が求められている。
- ・また、「高齢者等への配慮」、「日常の利便性」も高く、高齢者対応への関心が高いとともに、住宅だけでなく、生活環境も含めたニーズが高くなっている。
- ・全国と比較すると、「高齢者等への配慮」が、全国の28.6%に対して34.6%と、高くなっている。また、「地震・台風等に対する住宅の安全性」も、全国の12.7%に対して16.3%と、高齢者等に対する配慮や災害等への安全性について関心が高いことが伺える。

・グラフー90 住まいにおいて重視する点

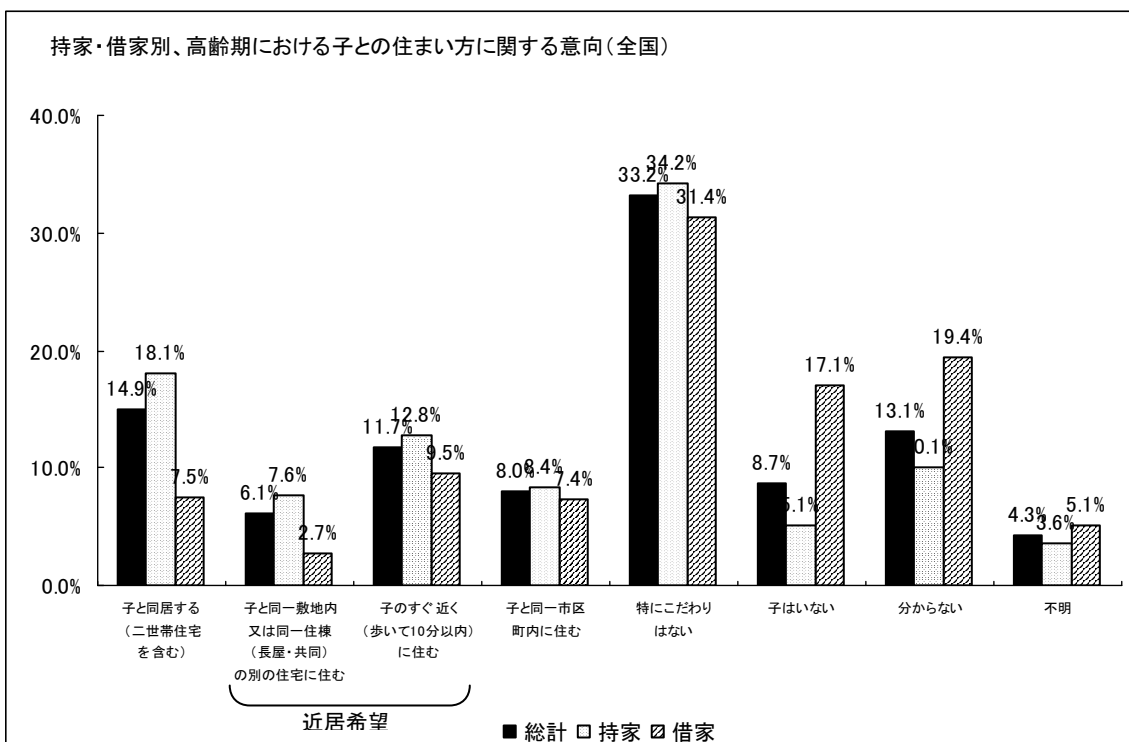
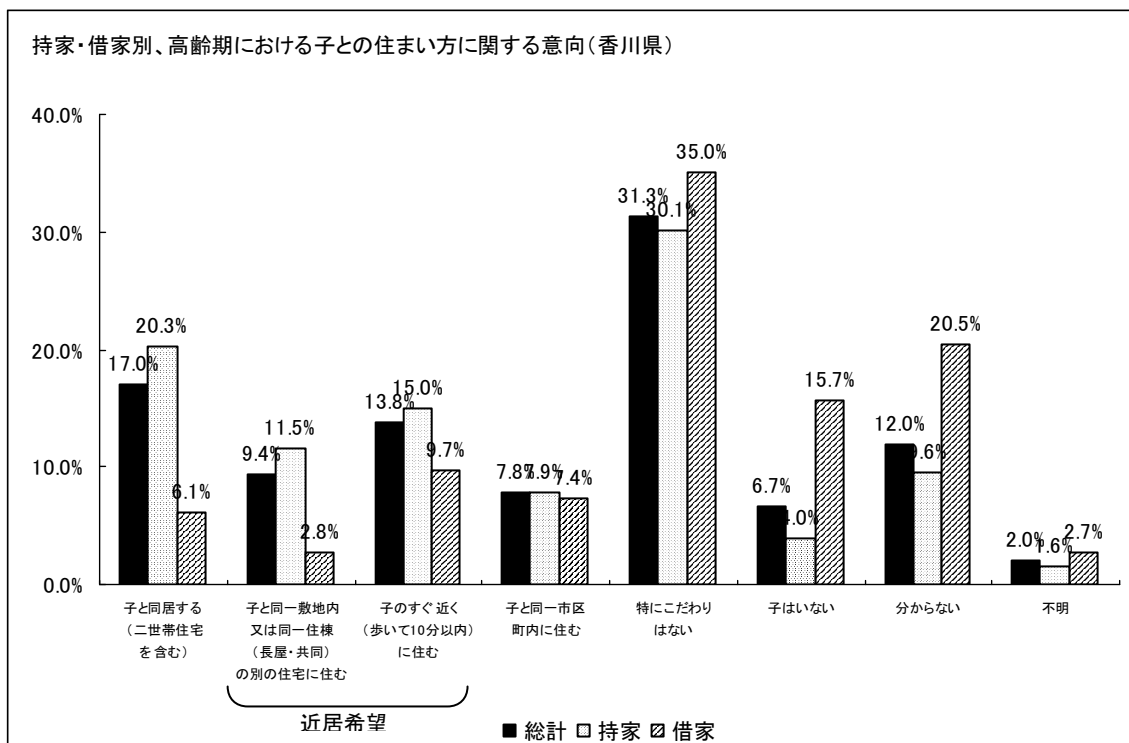


[資料：平成15年住宅需要実態調査]

⑨ 高齢期における子との住まい方に関する意向

- ・高齢期における子との住まい方の意向としては、以前は、同居や近居の希望が高かったが、「特にこだわりはない」の回答が全体的に多く、特に持家、借家では、3割以上と最も高い割合となっている。
- ・全国と比較すると、持家世帯で同居希望の割合が高い。

・ グラフー 9 1 持家・借家別、高齢期における子との住まい方に関する意向



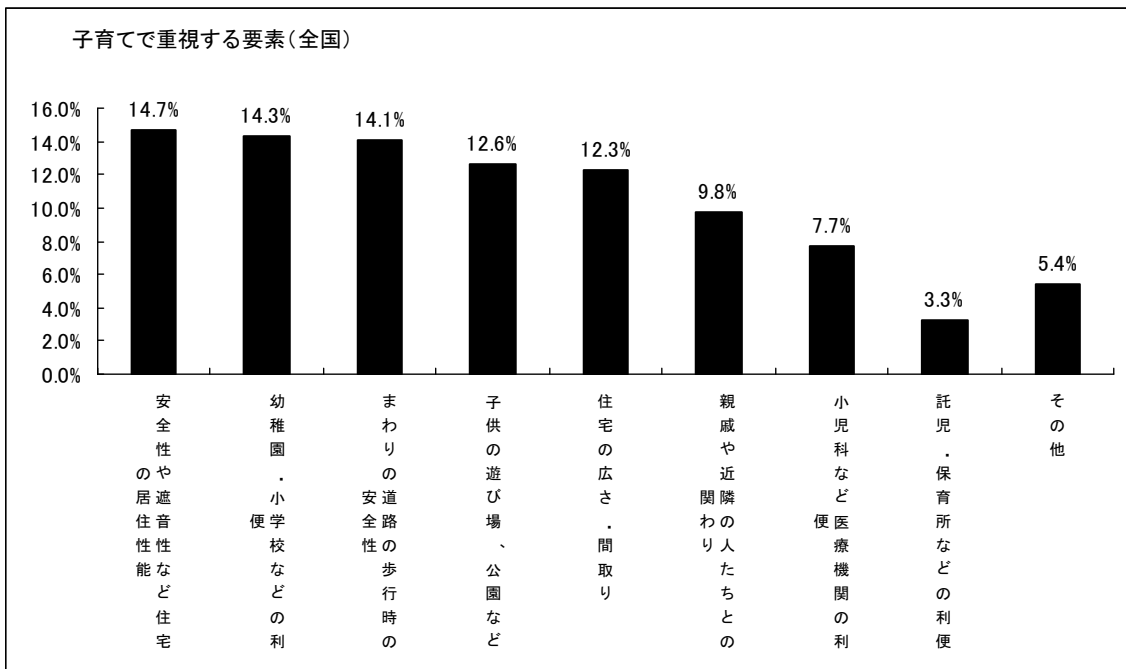
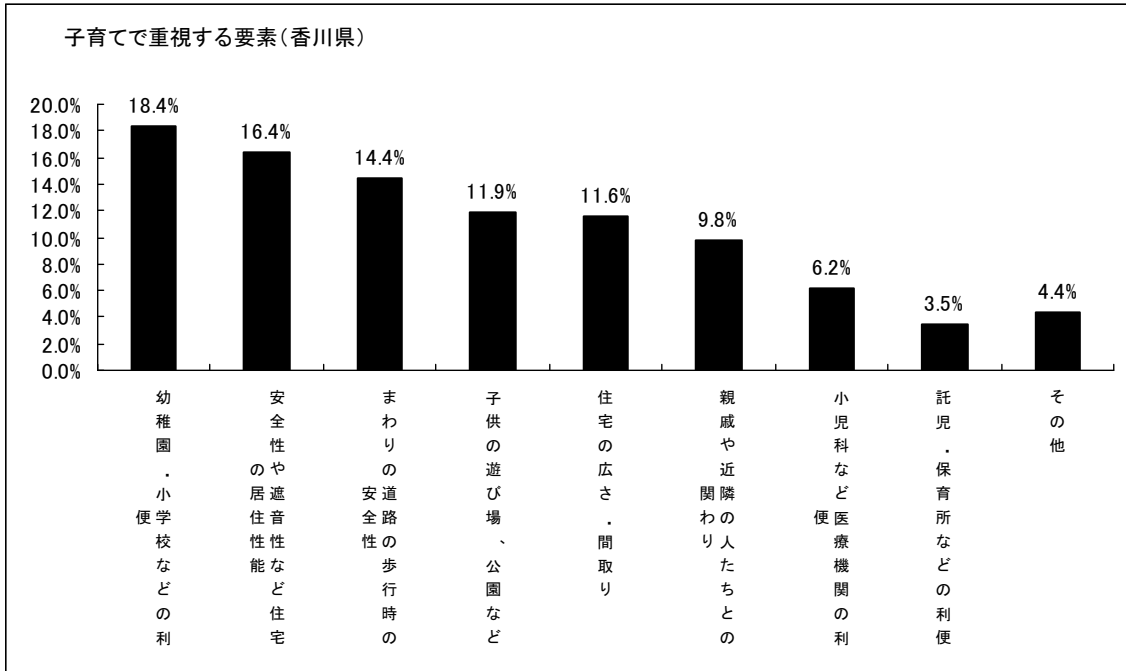
[資料：平成 15 年住宅需要実態調査]



⑩ 子育てで重視する要素

- ・子育てで重視する要素では、「幼稚園、小学校などの利便」が最も多く、「安全性や遮音性など住宅の居住性能」、「まわりの道路の歩行時の安全性」と続いており、利便性や快適性、安全性などが求められている。
- ・全国と比較すると、利便性へのウエイトが高くなっている。

・グラフー 9 2 子育てで重視する要素



[資料：平成 15 年住宅需要実態調査]

⑪ 住宅の相続について

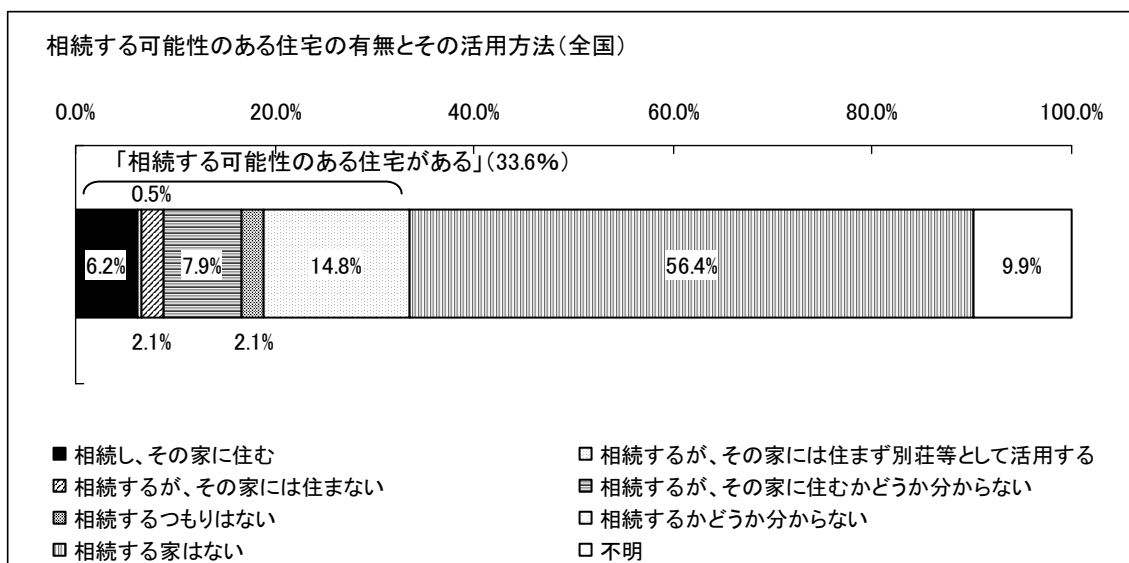
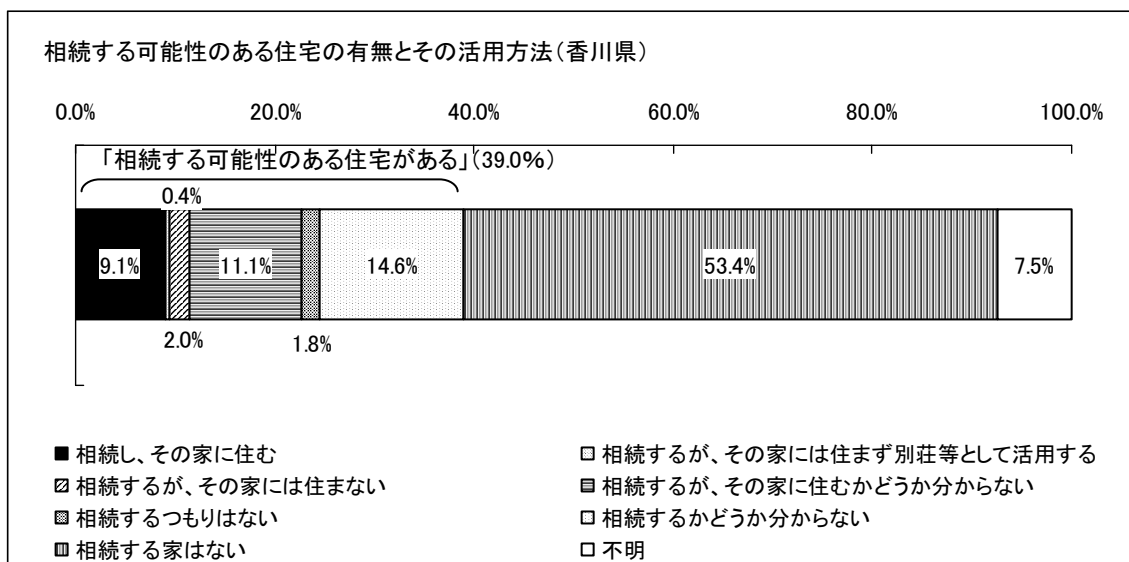
- ・全国と比較すると、相続した家のある割合が、全国の 20.7%に対して 32.5%で、「相続した家に住んでいる」も、全国の 17.9%に対して 28.6%と、いずれも大幅に高くなっており、相続による住居の継続が多いことが伺える。
- ・また、将来相続の可能性のある住宅の有無とその活用方法では、「相続の可能性のある住宅がある」が全国の 33.6%に対して 39.0%でこのうち「相続し、その家に住む」が、全国の 6.2%に対して 9.1%と、いずれも若干高く、将来的にも相続から継続居住する意向が伺える。

・表－6 1 相続した住宅の有無とその活用方法

	相続した家に住んでいる	相続した家に住んでいないが、別荘等として活用している	相続した家はあるが、住んでいない	相続した家を貸している	相続した家はない	不明
香川県	28.6%	0.4%	3.2%	0.3%	62.9%	4.6%
全国	17.9%	0.3%	2.0%	0.5%	70.6%	8.7%

[資料：平成 15 年住宅需要実態調査]

・グラフー 9 3 相続する可能性のある住宅の有無とその活用方法



[資料：平成 15 年住宅需要実態調査]

## 4. 将来推計

この推計は、指針の策定に当たって、目標値設定の前提条件の整理等のために行ったものであり、推計結果（建設戸数等）は目標ではない。

### （１）世帯数の推移について

#### ①一般世帯数の推計

・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（2005年8月推計）」を用い、年度末数値を各区分ごとの線型回帰により算出（27年度末はH32中央の数値も利用）、17年度中央の国勢調査との差分を加算して補正する。

	H17年度末	H22年度末	H27年度末	増減 H17～H22	増減 H22～H27
一般世帯数	377,603	379,441	376,027	1,838	-3,414

#### ②普通世帯数の推計

・「普通世帯数／一般世帯数」格差率を国勢調査より過去の推移から推計し、①で求めた年度末値（国調補正值）に格差率を乗じ、普通世帯数を算出。

	H17年度末	H22年度末	H27年度末	増減 H17～H22	増減 H22～H27
普通世帯数	368,541	372,231	370,387	3,661	-1,844

・住宅ストックの推計に当り、H15住宅土地統計調査のデータを使用するため、主世帯数を住宅統計調査に揃え、普通世帯の増減がそのまま反映されるとして設定する。

推計用	H15年度中央	H17年度末	H22年度末	H27年度末
主世帯数	360,300	365,570	369,231	367,387
世帯数の増減		+5,270	+3,661	-1,844

## (2) 空家（賃貸用または売却用）の増加

### ①空家率の推計

・空家については、空家率の推移を対数近似し、2003年度央の数値を住宅土地統計調査に整合するよう補正を行う。一時現住者のみの住宅、建築中の住宅については増加数なしと仮定する。

### ②世帯数の減少過多による空家増加分

・2010年度～2015年度の間、減少世帯数分（1,844）は、別途空家が増加するとして加算する。

### ③将来ストックの推計

	経過年数	総数	居住世帯(主世帯)	居住世帯なし住宅総数	空家数	空家率	一時現在者・建築中	世帯減少による過多分
1973年度央	10	263,500		19,500	15,200	5.77%		
1978年度央	15	300,800		29,500	25,600	8.51%	3,800	0
1983年度央	20	320,400		31,200	27,600	8.61%	3,600	0
1988年度央	25	341,700		38,600	34,800	10.18%	3,800	0
1993年度央	30	364,500		43,300	39,400	10.81%	3,900	0
1998年度央	35	405,300		57,900	49,800	12.29%	8,200	0
2003年度央	40	421,100	360,300	60,800	58,400	13.87%	2,400	0
2005年度末	42.5	428,819	365,570	63,249	60,849	14.19%	2,400	0
2010年度末	47.5	436,033	369,231	66,802	64,402	14.77%	2,400	0
2015年度末	52.5	438,377	367,387	70,990	68,590	※15.29%	2,400	1,844

※世帯減少による過多分を除いた比率

### ④空き家の増加分

	合計	空家率トレンド分	世帯の減少過多分
H17年度末～H22年度末	3, 5 5 3	3, 5 5 3	
H22年度末～H27年度末	4, 1 8 8	2, 3 4 4	1, 8 4 4

### ④空き家戸数の推計

	H15年度央	H17年度末	H22年度末	H27年度末
居住世帯なし住宅数	58, 400	60, 849	64, 402	68, 590
増加戸数		2, 449	3, 553	4, 188

### (3) 既存住宅の減失

#### ①住宅の減失戸数の推計

- ・建設時期の区分ごとに、これまでの推移を元に将来の残存戸数を推計する。

各調査時点における建築時期別の居住世帯のある住宅数

建設時期の区分		1978(S53)	1983(S58)	1988(S63)	1993(H5)	1998(H10)	2003(H15)
総計		271,300	289,200	303,000	321,300	349,200	360,300
～S25	～1950	72,727	56,718	44,707	34,871	30,139	27,158
S26～S35	1951～1960	37,314	30,062	27,829	25,801	23,396	17,663
S36～S45	1961～1970	72,227	67,741	61,484	54,524	48,324	40,839
S46～S55	1971～1975	89,033	115,640	108,903	101,187	92,664	80,146
S56～S60	1981～1985	0	19,040	37,373	35,476	85,103	40,532
S61～H2	1986～1990	0	0	22,705	48,074		41,247
H3～H7	1991～1995	0	0	0	21,366	45,770	43,697
H8～H12	1996～2000	0	0	0	0	23,804	49,619
H13～	2001～2005	0	0	0	0	0	19,398

※建築時期不詳住宅は、建築時期別ストックで按分している。

これまでの推移をロジスティック曲線で近似した将来推計

建設時期の区分	推計値				増減戸数		
	2003(H15)	H17末	H22末	H27末	H15～H17	H17～H22	H22～H27
総計	360,300	362,324	322,763	281,976	2,044	-39,506	-40,713
～S25	27,158	24,273	19,298	15,294	-2,885	-4,975	-4,004
S26～S35	17,663	15,987	12,837	10,033	-1,676	-3,150	-2,804
S36～S45	40,839	36,111	26,991	19,092	-4,728	-9,120	-7,899
S46～S55	80,146	73,578	59,122	44,257	-6,568	-14,456	-14,865
S56～H2	81,780	79,911	74,970	68,162	-1,869	-4,941	-6,808
H3～H7	43,697	43,188	41,787	39,712	-509	-1,401	-2,075
H8～H12	49,619	49,263	48,267	46,747	-356	-996	-1,520
H13～H17	19,398	40,013	39,491	38,679	20,615	-522	-812

#### (4) 建設戸数の推計

##### ①建設戸数の推計

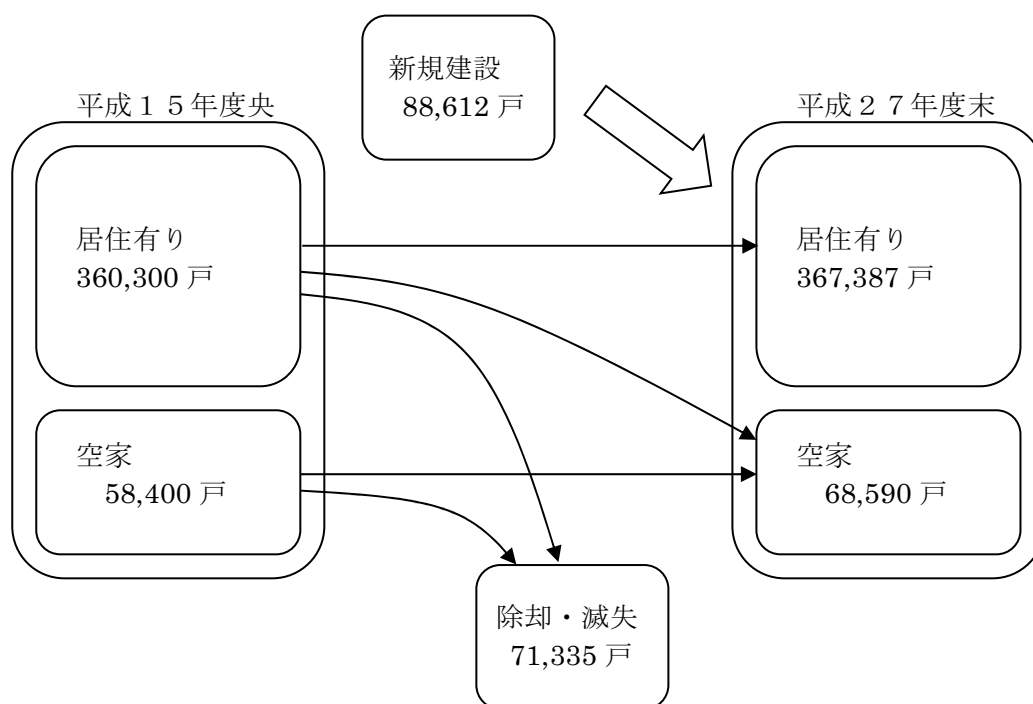
- ・建設戸数は、(主世帯の増加数) + (居住あり住戸の減失戸数) で求める。
- ・H17～H22 建設住宅で H22～H27 に非居住となる住戸は無いものと仮定する。

	H15～H17	H18～H22	H23～H27
主世帯の増加数	5, 270	3, 661	-1, 844
減失戸数	18, 591	39, 506	40, 713
建設戸数	20, 615	43, 167	38, 869

- ・H15～H17 について、推計と実数の乖離 (実数 = 推計値 × 82.5%) から減失戸数を補正する。

	H15～H17	H18～H22	H23～H27	H15～H27
主世帯の増加数	5, 270	3, 661	-1, 844	7, 087
減失戸数	15, 345	32, 592	33, 588	81, 525
建設戸数	20, 615	36, 253	31, 744	88, 612

#### (5) ストック全体の姿



(5) 高齢者の居住状況に関する推計

① 高齢者世帯数の推計

・ 人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（2005年8月推計）」を用いる

	H17年度央	H22年度央	H27年度央	増減 H17～H22	増減 H22～H27
65歳～75歳	63,692	63,704	75,760	12	12,056
75歳以上	53,135	63,028	67,241	9,893	4,213
75歳以上	116,827	126,732	143,001	9,905	16,269

② 持家・借家別の世帯数の推計

・ 世帯主年齢区分ごとの持家率から推計（5歳上の世代の直前5年間の借家減少率を採用）

世帯主	H5年住調	H10年住調	H15年住調	H20年推計	H25年推計	H22年推計	H27年推計
30～34	58.10%	67.00%	68.78%	68.78%	68.78%	68.78%	68.78%
35～39	39.04%	49.77%	50.21%	51.54%	51.54%	51.54%	51.54%
40～44	28.13%	31.18%	35.50%	35.81%	36.76%	36.19%	37.14%
45～49	23.33%	24.08%	22.88%	26.05%	26.28%	26.14%	26.37%
50～55	19.94%	20.34%	21.36%	20.30%	23.11%	21.42%	24.23%
55～59	16.13%	17.15%	19.50%	20.48%	19.46%	20.07%	19.05%
60～65	13.14%	12.50%	15.41%	17.52%	18.40%	17.87%	18.75%
65～69	12.44%	11.29%	11.66%	14.37%	16.34%	15.16%	17.13%
70～74	12.44%	11.29%	10.77%	11.12%	13.70%	12.15%	14.73%
75～	14.44%	14.15%	11.58%	11.32%	11.50%	11.39%	11.57%

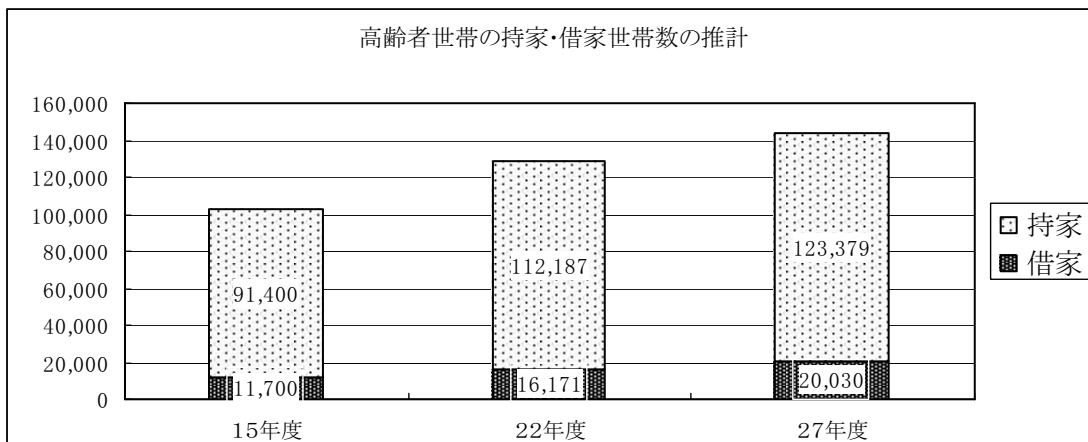
・ 65歳から75歳については人口比で割合を按分

	H22推計	人口推計	按分	H27推計	人口推計	按分
65～69歳	15.16%	63千人	13.77%	17.13%	82千人	16.13%
70～74歳	12.15%	54千人		14.73%	59千人	

・ 世帯数の推計を基に持家・借家世帯数を推計

	H22年度央			H27年度央		
	世帯数	持家	借家	世帯数	持家	借家
65歳～75歳	64,909	55,963	8,946	75,760	63,559	12,201
75歳以上	63,449	56,224	7,225	67,649	59,820	7,829
65歳以上	128,358	112,187	16,171	143,409	123,379	20,030

・ グラフー94 高齢者世帯の持家・借家世帯数の推計



発行 香川県土木部住宅課

〒760-8570

香川県高松市番町四丁目1番10号

電話 087-832-3584



かがやくけん、かがわけん。

香川県